

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

## **Vývoj daně z nemovitostí**

Development of the Real Estate Tax

Student: Jana Najmanová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiřina Krajčová

Ostrava 2008

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

ve smyslu § 17, odst. f, zákona č. 111/98 Sb. a Studijního a zkušebního řádu pro studium v bakalářských studijních programech Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava, čl. 23 až 26

Jméno studenta: **Jana Najmanová**

Studijní obor: **Účetnictví a daně**

Název tématu:

### **Vývoj daně z nemovitostí**

Anglický název tématu:

### **Development of the Real Estate Tax**

**Zásady pro vypracování (osnova):**

Úvod

1. Zdanění pozemků a staveb z pohledu historického
2. Daň z nemovitostí v letech 1993 - 2007
3. Daň z nemovitostí z pohledu změn

Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Přílohy

Rozsah průvodní zprávy: 30 – 40 stran

Rozsah příloh: podle potřeby

Seznam odborné literatury:

GRŮŇ, L. *Dane včera, dnes a завтра*. 1. vyd. Bratislava: EUROUNION, spol. s r. o., 2001. 314 s. ISBN 80-88984-28-9.

RYLOVÁ, Z. a TUNKROVÁ, Z. a ŠULC, I. a KRŮČEK, Z. *Daňové zákony 2007*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s., 2006. 151 s. ISBN 80-251-1318-3.

ŠIROKÝ, J. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. 249 s. ISBN 80-7179-413-9.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiřina Krajčová

Datum zadání bakalářské práce: 20. listopadu 2007

Datum odevzdání bakalářské práce: 25. dubna 2008

.....  
student

.....  
vedoucí BP



.....  
vedoucí katedry

.....  
děkan

V Ostravě dne 20. 11. 2007

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě 25. dubna 2008

.....  
podpis

<b>Úvod.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zdanění pozemků a staveb z pohledu historického.....</b>	<b>2</b>
1.1 Podstata daně .....	2
1.1.1 Přístupy k vymezení podstaty daně v minulosti .....	2
1.1.2 Dnešní přístupy k vymezení podstaty daně .....	3
1.2 Geneze daně z nemovitostí.....	4
1.2.1 Starověk .....	4
1.2.2 Středověk .....	6
1.2.3 Novověk .....	7
1.3 Vývoj daně z nemovitostí na území dnešní České republiky.....	8
1.3.1 Zdanění pozemků a staveb do vzniku Československé republiky .....	8
1.3.2 Zdanění pozemků a staveb v letech 1918 – 1938 a do r. 1945 .....	9
1.3.3 Zdanění pozemků a staveb v letech 1945 - 1992.....	10
<b>2 Daň z nemovitostí v letech 1993 – 2007.....</b>	<b>13</b>
2.1 Daň z nemovitostí v roce 2007 a její konstrukční prvky .....	14
2.1.1 Konstrukce daně z pozemků .....	14
2.1.1.1 Předmět daně.....	14
2.1.1.2 Poplatníci daně.....	15
2.1.1.3 Osvobození od daně .....	16
2.1.1.4 Základ a sazba daně.....	17
2.1.2 Konstrukce daně ze staveb .....	18
2.1.2.1 Předmět daně.....	18
2.1.2.2 Poplatníci daně.....	19
2.1.2.3 Osvobození od daně .....	20
2.1.2.4 Základ daně a sazba daně .....	20
2.1.3 Daňové přiznání k dani z nemovitostí.....	21
2.1.4 Vyměření a placení daně .....	22
2.1.5 Vznik daňové povinnosti.....	23
2.2 Významné novely zákona o dani z nemovitostí .....	24
2.2.1 Daň z nemovitostí v roce 1994 .....	24
2.2.2 Daň z nemovitostí v roce 1995 .....	25
2.2.3 Daň z nemovitostí v roce 2001 .....	25
2.2.4 Daň z nemovitostí v roce 2003 .....	27
2.2.5 Daň z nemovitostí v roce 2005 a 2006.....	27
<b>3 Daň z nemovitostí z pohledu změn.....</b>	<b>29</b>
3.1 Novela zákona platná od 1. ledna 2008 .....	29
3.2 Příklady výpočtu daně z nemovitostí v roce 2007, 2008 a 2009.....	30
3.3 Úvaha nad daní z nemovitostí a její perspektiva v České republice.....	35
<b>Závěr.....</b>	<b>38</b>
<b>Seznam literatury</b>	
<b>Seznam zkratk a symbolů</b>	
<b>Seznam obrázků</b>	
<b>Seznam tabulek</b>	
<b>Seznam příloh</b>	

# Úvod

V České republice dlouhodobě probíhají odborné i politické diskuse o potřebě, případně nutnosti změn systému zdanění příjmů a majetku. Daně jsou tradičně ve všech zemích poměrně bolestivým tématem a reálná nutnost jejich uplatnění bývá tradičně zpochybňována. Tato situace však není překvapující, odpovídá klasické historické tradici. Daně v podstatě v moderním pojetí existují nepřetržitě od doby antického Řecka. K jejich plnému pochopení veřejností jako čestné občanské povinnosti svobodného člena organizované společnosti zatím nebylo zcela dosaženo.

Stávající tuzemská daňová soustava platná od roku 1993 znázorňuje, že jednotlivé zákony byly často novelizovány a díky novelám se stávají postupně méně přehlednými. Svoji pozornost jsem zaměřila na daň z nemovitostí. Svým charakterem patří mezi majetkové daně a bývá často předmětem pozornosti zákonodárců. Historicky spadá daň z nemovitostí mezi nejstarší daně. Konkrétně daň z nemovitostí patřila v minulých stoletích mezi objemově nejvýznamnější zdroj obecních rozpočtů, v dnešní době však tvoří pouze malou, i když stabilní část daňových příjmů obcí. Často diskutovaným problémem bylo, zda zdanění majetku je nutné, nebo zda jde pouze o další zdanění příjmů. Pokud se shodneme na tom, že je pro stát efektivní uvalovat tuto daň na vlastníky majetku, řeší se otázka definování jednotlivých konstrukčních prvků této daně. Zde vzniká problém, zda je zákonná úprava daně z nemovitostí namístě nebo zda je potřeba připravit novely této daně. Tyto otázky se snaží řešit poplatníci, ekonomové, právníci atd. Řeší se také nedostatek, který se týká malé možnosti obcí ovlivnit výši svých daňových příjmů. V předchozích letech probíhaly debaty o zvýšení pravomocí obcí, jejímž důsledkem došlo k vytvoření novely zákona o dani z nemovitostí s účinností od 1. ledna 2008.

Předmětem této bakalářské práce je vývoj daně z nemovitostí. První kapitola informuje o historii zdanění pozemků a staveb do roku 1993 ve světě a na území dnešní České republiky. Druhá kapitola se věnuje dani z nemovitostí v letech 1993 – 2007 na území České republiky. Třetí kapitola je zpracována dle aktuální právní úpravy, která je doplněna o praktické výpočty a návrhy změn. Cílem je analyzovat historický a současný stav právní úpravy daně z nemovitostí v České republice a provést jeho komparaci na praktických příkladech v letech 2007 - 2009 a navrhnout změny daně z nemovitostí.

Ve své práci využívám hlavně metodu syntézy. Pro srovnání právních úprav daně z nemovitostí v letech 1993 – 2008 používám metodu komparace. Opírám se o odborné publikace, legislativu, informace a data jsou také čerpána z internetu.

# **1 Zdanění pozemků a staveb z pohledu historického**

## **1.1 Podstata daně**

Názory na podstatu daně se odrážejí v její definici, která v průběhu historického vývoje prodělala řadu změn. Je to odraz myšlení dané doby, úrovně teoretických názorů a panující daňové teorie, odraz závislosti na pojetí a úkolech státu a vztahu státu k občanovi.

### **1.1.1 Přístupy k vymezení podstaty daně v minulosti**

Charakteristik daní je mnoho. S prvními dochovalými teoretickými názory na daně jsme se setkali již v období feudální společnosti.

Aristoteles (kolem 3000 př. n. l.) byl významným myslitelem starého Řecka a ve svých spisech se zabýval i otázkou odvodů daňového charakteru. Věnoval se především daňové spravedlnosti a velikosti daňového zatížení poplatníka.

Ve 13. stol. charakterizoval T. Akvinský daň jako dovolenou loupež. Pokud zatěžovala poplatníka neúměrně, stala se hříchem. Hříchu se mohl dopustit i panovník, pokud poddané zatěžoval nadměrným zdaněním a výnosy z daní používal pro své neopodstatněné potřeby. Církev zaujala k placení daní jednoznačné stanovisko a to, že neplacení daní se považovalo za těžký hřích.

Další definice daní souvisely s teorií ekvivalence (směnnou). V 17. stol. vnímal T. Hobbes daň jako cenu za vykoupení míru a cenu za ochranu života. V 19. stol. P. J. Proudhon chápal daň jako výměnu, při níž stát dodával služby a poplatník za ně platil.

Další dvě definice byly spjaty s teorií pojišťovací. V 18. století Mirabeau chápal daň jako pojistnou prémii na docílení ochrany sociálního pořádku a později J. McCulloch a A. Thiers jako pojistnou prémii za ochranu života a majetku.

J. S. Mill charakterizoval daň v 19. stol. jako zlo, jako povinnou oběť k uspokojování kolektivních potřeb. Měl být uplatněn princip rovné oběti všech občanů. To znamenalo, že daně měly být ukládány tak, aby všichni občané jejich platbou utrpěli stejnou újmu, i když neměli stejné příjmy nebo majetky.

J. M. Keynes přinesl změnu v pohledu na úlohu daní a fiskální politiky jako celku. Navrhoval podporovat rozvoj investiční činnosti různým daňovým zvýhodněním formou daňových slev a zrychlených odpisů.

K. Engliš vnímal daň jako příspěvek pro subsidiární (podpůrnou) úhradu veřejné správy financované podle osobní a věcné únosnosti poplatníka.

### 1.1.2 Dnešní přístupy k vymezení podstaty daně

Pojem „daň“ není v právním řádu České republiky definován. Daň souvisí s existencí státu, v posledních desetiletích i s existencí územní samosprávy.

Daň je obecně definována jako povinná nenávratná platba ukládaná na základě zákona z titulu moci úřední, tedy státem vynutitelná, pravidelně se opakující, jejíž výnos je určen k financování veřejných rozpočtů. Pro daň je charakteristické, že se jedná o nenávratnou platbu. Tzn., že tato platba se nevrací poplatníkovi z rozpočtu (s výjimkou přeplatku na dani). Dalším klíčovým slovem této definice je neekvivalentnost, což znamená, že proti této úhradě nestojí ekvivalent v podobě konkrétního plnění z veřejných rozpočtů. Daň je nuceným břemenem, protože dobrovolně by ji daňoví poplatníci neplatili. Tato obecně přijatá definice se promítá i do způsobu vymezení samotného předmětu úpravy zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 337/1992 Sb.“) a bývá rozváděna v domácí i zahraniční odborné literatuře.

Ze zahraniční literatury autoři M. Bornhofen a E. Busch rozumí daní peněžní plnění, které nepředstavuje protiplnění za zvláštní výkony a které je uloženo všem k dosažení příjmů veřejně-právního společenství. Plnění nastává, pokud nastala skutková podstata, s níž zákon spojuje povinnost k placení.

Z dostupných definic daní lze dospět k následujícím závěrům:

- Definice se v historickém vývoji liší v závislosti na právním a ekonomickém stupni myšlení. Nedostatkem je skutečnost, že obsah daně není legislativně zachycen v žádném zákonu či zákoníku.
- Jednotliví autoři používají k definování daně různý počet a druhy kritérií, přičemž ne všechna jsou specifická pouze daním (individuálně jsou zdůrazňovány např. lhůta splatnosti, sazba daně, únosnost pro poplatníka); nejčastěji se však objevuje neekvivalentnost platby a povinnost ze zákona.
- Definice se odlišují i mírou, v jaké akceptují ekonomickou a právní stránku daně, ekonomická zdůrazňuje redistribuci národního důchodu ve prospěch státu, právní plnění opírající se o zákon.



## 1.2 Geneze daně z nemovitostí

Daně se objevily v podstatě současně se vznikem prvních státních útvarů ve starověku. Už v Bibli je možné se dočíst, že desetina úrody by se měla přerozdělit a dát na podporu kněžů. Bible nám však nedává zprávu o tom, jaký tehdy existoval donucovací mechanismus a způsob vybírání daní.

Daně od svého vzniku až po současnost mají bohatou a dlouhou historii. Jejich geneze, postavení, úkoly se vyvíjely v těsné vazbě s genezí, postavením a úkoly státu, s upevňováním peněžního hospodářství i přijatými záměry a filosofií vládních představitelů. Obecně se vznik daní datuje vznikem státu a vznikem peněžního hospodářství.

### 1.2.1 Starověk

V tomto období hrály daně jako zdroj příjmu panovníka druhořadou roli. Hlavním zdrojem příjmů byly domény (výnosy z panovnickova majetku, např. z lesů) a regály (poplatky za propůjčení práv patřících výhradně panovníkovi, např. právo těžby, lovu v panovnickových lesích, v pozdějším období právo vařit čokoládu, pivo). Daně měly charakter nepravidelných příležitostných plateb vybíraných především jako zdroj krytí válečných výdajů. Tyto platby byly většinou naturální povahy (dávky v podobě obilí) v důsledku nerozvinutosti peněžního hospodářství. Často měly charakter dobrovolnosti pro svobodné občany s četným osvobozením pro celé stavy (šlechta, úředníci, muži dle věku).

Základem daňových systémů bylo vlastnictví nebo držba majetku, zejména půdy. Daň z pozemku byla dvojího druhu. Jednalo se o naturální daň (jedna desetina až jedna třetina úrody) a o výkon nucených prací (např. povinná služba v armádě, práce na stavbách chrámů). V některých případech bylo možné platit místo naturáliemi např. drahými kovy. Existovala také osvobození od placení daní „za zásluhy“. Osvobození se vztahovala zejména na poplatníka, který dostal půdu od vrchnosti jako královský dar nebo byl zbaven povinnosti platit daně královským dekretem.

Výběr daní se uskutečňoval prostřednictvím státního orgánu nebo na základě daňového pachtu. Daňový pachtýř v dnešním pojetí je osoba, která získala po složení příslušné finanční částky licenci od panovníka na právo vybírat daně.<sup>1</sup> Ve zdanění dominovaly především majetkové daně (např. z dobytka, z pozemků, domovní). Specifickým druhem daně byla např. daň z otroka.

---

<sup>1</sup> SVÁTKOVÁ, S. *Bakalářské minimum z daní*. 1994, s. 42.

V **Krétě** byla složitá struktura, ve které důležitou úlohu měly vyšší vrstvy. Tyto vrstvy v zájmu panovníka spravovaly stát, jeho hospodaření, náboženství, obranu. Panovník jim poskytoval naturálie, např. potraviny, oblečení, které získával prostřednictvím vybírání naturálních daní od ostatního obyvatelstva. Tehdy ještě neexistoval trh, kde by si obyvatelstvo mohlo za peníze koupit potřebné věci, neexistovaly ani daně v peněžní podobě.

Pro starověké **Řecko** byla charakteristická dobrovolnost přímých daní, občané považovali za čest uhradit daně. Občan, který se nezajímal o státní záležitosti, byl označován jako „idiot“. Daně patřily k hlavním zdrojům státních příjmů. Děly se na přímé (určované dle výše majetku a odváděly se přímo státu) a nepřímé (z dnešního hlediska jde spíše o poplatky z nákupu a prodeje, z pronájmu, z dědictví atd.). V řeckých obcích platila zásada, že občan, který byl povolán bránit vlast, byl osvobozen od finančních plateb.

V **Egyptě** existovaly některé formy daní už v ptolemaiovské době. Byla to především pozemková daň, dále daň z vinohradů a ovocných sadů, která se jako první v historii platila v penězích. Za panování Ptolemaia II. ještě existovaly dva systémy placení daní a dávek – v obilí a v penězích. Egypt jako poslední ze středomořských států za pomoci řeckých odborníků zavedl peněžní hospodářství.<sup>2</sup>

Hlavním zdrojem příjmů **Říma** byly příjmy z dobytých provincií. Např. v římské provincii Judea vybírali tyto finanční prostředky celníci - úředníci, kteří odváděli vládě určitý podíl vybraných poplatků. Zbytek patřil jim. Proto byli často velmi bohatí. Židé je nenáviděli a považovali je za hříšníky a kolaboranty s římskou mocí.<sup>3</sup> Někdy byly dosavadnímu vlastníkovu jeho pozemky ponechány za to, že bude odvádět naturální dávky. Pokud odvody nedostačovaly, musel tento člověk jednorázově přispět dávkou z pozemků, později z hlavy (tributum). Pojem tributum se později používal pro označení veškerých přímých daní vybíraných na území starověkého Říma. K přímým daním patřila především daň z majetku (daň z pozemků), jejíž výše se určovala dle potřeb. Základem pro určení výše byl odhad majetku uskutečněný jeho vlastníkem. Za císařství bylo vybírání pozemkových daní propracováno do té míry, že existovaly databáze podobné dnešní evidenci daní. Nedostatek finančních prostředků v období dominátu byl vyřešen tak, že vlastníci půdy platili pravidelně pozemkovou daň. Ti, kteří půdu neměli, byli povinni pravidelně odvádět daň z hlavy. To vedlo k vytvoření nového daňového systému. Tohoto úkolu se nejprve zhostil císař Dioklecián a po jeho smrti na něj navázal císař Konstantin. Od roku 296 n. l. se stal základem pro stanovení pozemkové daně nový soupis půdy, který registroval její výměru a kvalitu.

---

<sup>2</sup> GRŮŇ, L. *Dane včera, dnes a zítra*. 2001, s. 19.

<sup>3</sup> RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 2007, s. 17.

Pozemky se rozdělily na určitý počet daňových jednotek zvaných iugum (jařmo), což byla míra rozlohy, za kterou se odevzdávala daň v určité výšce. Rozloha se určovala podle kvality půdy a konkrétního způsobu jejího využití. Pozemkovou daň museli poprvé odvádět také velcí vlastníci půdy, zejména senátoři. Jediným rozdílem byla skutečnost, že neplatili v naturáliích jako ostatní obyvatelstvo, ale v penězích podle půdy, a to ve výši dva, čtyři nebo osm měšců. Tato daň se nazývala follis senatorius (senátorský měšec).

### 1.2.2 Středověk

Feudalismus zahrnuje tři etapy.

Základem **raného feudalismu** bylo naturální hospodářství s minimálním používáním peněz. Převažují daně válečné, daně z hlavy, daně majetkové, akcízy a obrátové daně, cla.

Teprve období **rozkvetlého feudalismu** přináší řadu změn v oblasti daní. Postupem času se v západní a střední Evropě začala oddělovat výroba, obchod a řemesla. Obchod a řemesla se začala více soustřeďovat do měst, a proto došlo i k širšímu používání peněz. S rozvojem naturálních a peněžních vztahů se měnila struktura a význam veřejných financí. Místo armády složené z feudálních pánů, rytířů a nevycvičených poddaných vznikly armády profesionálních vojáků a tím se vyžadovalo stále větší množství peněžních prostředků. Za těchto okolností se zvyšoval význam daní. Daně však nestačily krýt stále narůstající výdaje státu a vlády si musely začít peníze půjčovat. Došlo k rozvoji úvěru.

Nejdůležitějšími zdroji státních příjmů byly domény, regály, akcízy a kontribuce. Domény lze charakterizovat jako odvody naturální povahy, které byly placeny z výnosů z majetku panovníka, to je z hospodaření na jeho lesních a zemědělských pozemcích. Regály byly výlučná práva panovníka, např. právo vařit pivo, razit mince, která propůjčoval za poplatek (regál). Akcízy představovaly modernější formu některých regálů a jsou předchůdcem dnešních nepřímých daní. Kontribuce představovaly feudální formu přímých daní. Byly placeny nejen z majetku, ale i z hlavy a z výnosů.

Měštům jsou daně ukládány tzv. repartiční metodou. Repartiční metoda znamená, že výnos daně byl nejprve schválen panovníkem nebo stavovským sněmem, poté byl rozdělen na jednotlivá města, léna či feudální panství, která opět svůj díl rozdělovala na jednotlivé skupiny poplatníků, např. na cechy anebo přímo na jednotlivé obyvatele. Tímto způsobem mělo být dosaženo plánovaného výnosu kontribucí.<sup>4</sup> Právo vybírat daně kromě daňových pachtýřů a speciálních státních orgánů mají v této době i některé banky, které se staly věřiteli krále.

---

<sup>4</sup> RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 2007, s. 19.

Období **pozdního feudalismu** vytvořilo prostor pro další rozvoj daní. Daně se stávají pravidelným zdrojem státní pokladny ke krytí správních a dalších veřejně užitečných potřeb. Zavádějí se první „katastry“, tedy seznamy nemovitostí, které sloužily a slouží jako základ pro daně z pozemku a pro daně ze staveb dodnes. Začíná se formovat ucelená daňová teorie a politika a počátky moderních forem zdanění. Mezi významná jména tohoto období patří např. Francois Quesnaye nebo Adam Smith. F. Quesnaye je spojován s prvním systematickým výzkumem přesunu a dopadu daní a následnými účinky na chod ekonomiky. Vycházel z premisy, že zdroj bohatství je v půdě a všechny daně budou přesunuty v konečné fázi na pozemkové vlastníky. Navrhuje zavést pouze jednu daň (tzv. daňový monismus), a to daň z pozemkového výnosu. Z hlediska praktického to nebylo možné aplikovat. Mezi důvody patří např. extrémní výše této daně, respektování pouze jedné formy daňové kapacity poplatníka, zatížení pouze jedné skupiny osob. A. Smith byl autorem první ucelené soustavy daňových principů, jimiž reagoval na dřívější feudální libovůli při ukládání daní. Mezi ně patří např. daňová schopnost (placení daně dle výše majetku nebo důchodu), všeobecnost zdanění, výhodnost placení pro poplatníka a zásada minimálních nákladů na správu daně.

### 1.2.3 Novověk

V tomto období se peněžní hospodářství stává převažujícím typem směny. Daně získaly charakter povinného, pravidelného zdroje do státní pokladny. Začala se formovat finanční a daňová politika. Vznikají první daňové systémy přímých a nepřímých daní, z nichž nepřímé daně mají rozhodující postavení zejména pro nezasahování do akumulace kapitálu, malou viditelnost, menší správní náklady. Hlavním zdrojem tehdejšího finančního hospodaření státu byla cla. Z hlediska státních financí daně postupně získávaly větší význam.

V období novověku je z hlediska daní nejvýznamnější stav ve dvou nejvyspělejších zemích té doby. Jedná se o Anglii a Francii. Ve Francii se v roce 1798 uskutečnila reforma daňové soustavy, která zavedla kanceláře přímých daní. Ty působily v každém departementu, podléhaly přímo ministru financí a nahradily různé volené orgány činné při výběru daní. Kromě této víceméně procesní změny přinesla novela i zcela nové daně, mimo jiné pozemkovou daň a daň z nemovitosti. Již dříve existující domovní daň zůstala zachována a její základ byl stanovován podle počtu dveří a oken.<sup>5</sup> Ve stejném roce proběhla daňová reforma také v Anglii. Důvodem změn byla především snaha získat stálé zdroje příjmů.

---

<sup>5</sup> RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 2007, s. 19 a 20.

Tzn., že kontribuce přestaly být mimořádným příspěvkem a staly se periodickou formou zdanění. Jejich výše byla podmíněna výměrou pozemku a jeho druhovým zařazením.

Nejdále v tomto směru došlo Rakousko. Zavedením katastrů došlo ke zkvalitnění daňové techniky. Císařovna Marie Terezie nechala v roce 1748 sestavit katastr poddanských pozemků. Ten obsahoval také údaje o čistém výtěžku, který sloužil jako základ pro výši kontribuce. Vrchnost byla povinna platit daně, musela sestavovat daňové přiznání výnosů a zisků panských velkostatků. Kompletní katastr byl však vytvořen až za vlády císařovny syna Josefa II., který do pozemkových katastrů zahrnul veškerou půdu bez rozdílu vlastnictví.

### **1.3 Vývoj daně z nemovitostí na území dnešní České republiky**

#### **1.3.1 Zdanění pozemků a staveb do vzniku Československé republiky**

Ve 12. stol. se objevují první majetkové daně na území Českého království. Jednalo se o daně z obdělávaných pozemků a daně z městských domů.

První ucelená daňová soustava vznikla na našem území před nastoupením Habsburků na český trůn (1526). V roce 1517 byl vydán berní předpis stavovského sněmu, který stanovil všeobecnou daň z majetku a daň z výnosu kapitálu. Tento předpis je považován za první náznak české daňové soustavy. V roce 1522 existovaly tři přímé daně (majetková, z hlavy a z příjmu), dvě nepřímé daně (akcíz z piva a z vína) a cla. Kromě osob (daň z hlavy) podléhal dani obecní majetek královských, panských a rytířských měst, klášterů a duchovenstva. Základ daně se lišil u vrchnosti a u poddaných. U svobodného obyvatelstva podléhaly zdanění jen nemovitosti a peněžní a naturální dávky vyplácené poddaným, u poddaných byl dani podroben veškerý movitý a nemovitý majetek. Daňové přiznání bylo podáváno ve formě přiznávacího listu. Za jeho správnost byla odpovědná vrchnost, která jej vyplňovala i za své poddané a za jejich majetek. Základem přiznání bylo poplatníkovy prohlášení „pod pečeti a na svědomí“ o kupní nebo prodejní hodnotě majetku. Roku 1531 za vlády Ferdinanda I. byla ustanovena majetková daň („šacuňk“), do které nebyl pojat majetek poddaných. V roce 1534 byla nahrazena tato daň nepřímou daní z prodejů v zemi.

Na přelomu 16. a 17. stol. byla zavedena domovní daň, jejímž předmětem byly stavby ve městech královských nebo celé usedlosti na venkově. Daň odváděla vrchnost a měšťané i za své poddané.

V období osvětského absolutismu došlo k jednomu z nejvýznamnějších okamžiků v historii zdanění nemovitostí v Evropě. Roku 1748 byl sestaven „revisitační katastr“, který popisoval veškerou poddanskou půdu (nikoli pouze půdu ornou) v dělení podle jakosti

a rozlohy. Pozemkové dani však byla podrobena nejen půda, ale i tzv. adminicula (chmelařství, plavení dříví, chov dobytka). Berně technickou jednotkou se stala usedlost.<sup>6</sup>

Na základě fyziokratického učení o zdůvodnitelnosti jediné pozemkové daně byla za Josefa II. provedena nová reforma pozemkové daně (patent z roku 1785). Daňovou jednotkou se stal pozemek (parcela). Josef II. odňal šlechtě a církvi právo neplatit daň, půda rustikální (v držbě měšťanů a poddaných) byla zdaňována stejnou sazbou jako dominikální (vrchnostenská půda). Ke konci 18. stol. byly hlavními pilíři daňové soustavy jednotná kontribuční daň reální, tj. pozemková daň, která také postihovala výnos z domů a ze živností, daň úroková, daň třídní (podle druhu příjmů), nepřímé daně a clo.

Až do pádu Rakouska-Uherska se ukázalo, že reformy z doby osvícenství byly natolik dostačující, že nebylo třeba dalších výrazných změn. Pouze v roce 1817 byla provedena reforma pozemkové daně, která vyústila ve zřízení všeobecného stavebního katastru a v roce 1820 byla znovu zavedena daň domovní.

### **1.3.2 Zdanění pozemků a staveb v letech 1918 – 1938 a do r. 1945**

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 se usilovalo o sjednocení daňového systému pro Čechy, Moravu a Slovensko a Podkarpatskou Rus. Zcela se to zdařilo až daňovou reformou v roce 1927 ve formě zákona č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních. Tato reforma byla uskutečněna ve znamení koncepce, kterou prosadil tehdejší ministr financí K. Engliš. Daňová soustava Československé republiky v roce 1928 byla tvořena soustavou daní přímo vyměřovaných a nepřímo vyměřovaných. Přímé daně se člení na daň důchodovou, daň výnosové, systém nepřímých daní tvoří daň z obratu, přepychová daň a akcízy. Mezi výnosové daně patří také pozemková daň a domovní daň.

Pozemková daň byla placena knihovním vlastníkem pozemků ze všech pozemků zapsaných a zaznamenaných v pozemkovém katastru. Základem daně byl výnos (u lesu dvacetinásobek, u ostatní půdy sedmnáctinásobek čistého katastrálního výtěžku), který byl dle druhu pozemku zapsán v tomto katastru. Sazba daně činila 2 % a v některých případech se vybíral zvláštní příspěvek ve výši 1,5 % ze základu pro vyměření pozemkové daně.

Domovní daň byla rozlišena na daň činžovní a na daň třídní. Daň činžovní se vybírala z budov pronajatých, jakož i z budov ve větších obcích a městech (Praha, Brno, Bratislava, lázeňská města a obce, kde byla více než třetina domů pronajata). Daň třídní se vybírala podle vnějších znaků, např. počtu a velikosti obytných místností, počtu podlaží, v obcích, kde

---

<sup>6</sup> RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 2007, s. 21.



se zpravidla budovy nepronajímaly. Daně se nepřekrývaly, budova mohla být podrobena pouze jedné z nich. U domovní daně byl plátcem daně vlastník nebo trvalý uživatel budovy. Základem daně byl výnos z budovy zjišťovaný podle výše nájemného nebo nájemní hodnoty (u budov podléhajících dani činžovní) nebo stanovený podle počtu obytných místností (u budov podléhajících dani třídní). Sazba daně byla 8 – 12 % z budov u daně činžovní (podle velikosti obce), daň třídní byla tarifně odstupňována podle počtu obytných místností. K těmto majetkovým daním se vybíraly přírázky územních svazků (obecní, okresní, zemské), které mohly přispět k podstatným rozdílům ve výši daní postihujících pozemky a budovy v jednotlivých obcích.

Postupem času se ukázalo, že soustava přímých daní obsažená v zákoně č. 76/1927 Zb. z. a n., o přímých daních dostatečně nevyjadřuje nové podmínky hospodářské situace státu a jeho subjektů, zvláště v souvislosti s průběhem a následky světové hospodářské krize, která proběhla i na území Československa. Až do roku 1938 pokračovaly práce na dalším zdokonalování daňové soustavy, zvláště v oblasti přímých daní.

### **1.3.3 Zdanění pozemků a staveb v letech 1945 - 1992**

Až do konce druhé světové války úprava daní vztahujících se k majetku nedosáhla žádných změn. V roce 1946 byl vydán zákon o dávce z majetku (zákon č. 134/1946 Sb., o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku). Šlo o tzv. milionářskou dávku k odstranění škod způsobených válkou.

Po únoru 1948 proběhla daňová reforma, která zavedla zemědělskou daň. Tato daň byla placena především jednotnými zemědělskými družstvy a státními statky. Jednotná zemědělská daň však ve skutečnosti zahrnovala tři zcela samostatné finančněprávní vztahy. Jednalo se o daň z pozemků, daň z příjmů občanů ze zemědělské výroby (z objemu mezd a odměn) a zemědělskou daň ze zisku, která byla směřována k uživatelům pozemků vedených v evidenci nemovitostí jako zemědělská půda. Z hlediska zdanění nemovitostí je významná pouze část zemědělské daně, která se týká daně z pozemků.

Z dnešního pohledu je zajímavé, že sazba daně byla pevně stanovena na jeden hektar pozemku podle podmínek jednotlivých přírodních stanovišť, jinými slovy podle výnosnosti půdy, a to až do výše 3000 Kčs. Výjimku tvořily hospodářsky užívané vodní plochy, kde daňová sazba činila jednotně 50 Kčs na hektar. Nebyl brán ohled na to, zda, jakým způsobem a jak účelně je půda využívána. Subjektem daně byl každý uživatel půdy. Předmětem zdanění byly veškeré pozemky vedené v evidenci nemovitostí jako zemědělská půda (orná půda, louky, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a pastviny) bez ohledu na faktický způsob

jejich užívání. Dani podléhaly i některé nezemědělské půdy jako např. hospodářsky využívané vodní plochy (rybníky s chovem ryb, vodní plochy, na nichž bylo pěstováno rákosí). Osvobození od daně z pozemků bylo možné uplatnit pouze ve výjimečných případech a většinou na pevně stanovenou dobu. Např. nově osázené vinice byly osvobozeny po dobu šesti let. Osvobození se vztahovalo také na pozemky ve správě a v užívání národních výborů a jejich rozpočtových organizací. V určitých případech (letištní plochy, vojenská pásma) měly národní výbory oprávnění daň z pozemků snížit až o 50 %.

Daň domovní zůstala po válce zachována. Jejím úkolem bylo vybrat prostředky na budování a údržbu komunikací, kanalizací a sítí a odčerpat bezplatné příjmy majitelů činžovních domů. Subjektem domovní daně byly především fyzické osoby, méně často právnické osoby, a to pouze pokud se jednalo o nesocialistickou organizaci. Všechny budovy v socialistickém vlastnictví totiž domovní dani nepodléhaly. Předmětem daně byly budovy obytné, budovy sloužící provozním nebo podobným účelům (např. výrobě, obchodu) a také účelům rekreačním. Podmínkou bylo, aby jejich výměra činila nejméně osm metrů čtverečních. Výstavba nových obytných budov byla podporována možností časově omezeného osvobození od domovní daně (na 15 let).

Domovní daň se vyměřovala dvěma způsoby s ohledem na charakter a způsob užívání nemovitostí. Rodinné domy, chaty a nepronažímané garáže byly zdaňovány na základě zastavěné plochy. Z hlediska sazby daně byly všechny obce rozděleny dle počtu obyvatel do pěti skupin, přičemž nejvyšší sazba za metr čtvereční byla přiřazena Praze, Brnu, Bratislavě a lázeňským místům, a to od 5 do 7,50 Kčs za metr čtvereční. Rozpětí umožňovalo národním výborům daň zvyšovat (např. jednalo-li se o vícepatrové budovy nebo budovy z části pronajaté) nebo snižovat (zejména u budov v chatrném stavu).

Druhým způsobem stanovení daně bylo zdaňování budov podle nájemného a ceny užívání budov. Cena užívání se stanovila jako nájemné, kterého by se dosáhlo pronájmem budovy. Tento způsob se používal především pro nájemní domy a soukromé obytné a provozní budovy. Nájem a cena užívání se snižovaly o odčitatelné položky (např. úhrady za dodávku vody) a z rozdílu se zjistila výsledná domovní daň. Pokud daňový základ nepřesahoval 6000 Kčs, byla daňová sazba 45 %. Při vyšším základu daně pak dokonce 50 %. Je zřejmé, že zdanění podle nájemného a ceny užívání bylo mnohonásobně vyšší než zdanění podle zastavěné plochy.

Vedle těchto daní byl vybírán také místní poplatek z bytů. Byl zaveden v roce 1957 a vybíral se z bytů s větší obytnou plochou než byla tzv. osvobozená výměra, z bytů, které



byly užívány k jiným účelům než k bydlení. Cílem bylo přimět uživatele nadměrných bytů, aby je směnili za menší.

V roce 1964 došlo v konstrukci místního poplatku z bytů k změnám. Předmětem poplatku byly byty vlastníků obytných domů v soukromém vlastnictví a byty přenechané do užívání v rodinných domcích v osobním vlastnictví, pokud připadalo na uživatele bytu (poplatníka poplatku) a každého dalšího příslušníka jeho domácnosti více než dvanáct metrů čtverečních. Sazby poplatku byly odstupňovány dle vybavení bytu a počtu nadměrných metrů. Podobná konstrukce sazby se uplatňovala i pro byty užívané k jiným účelům než k bydlení.

Výše uvedená úprava byla zachována až do pádu komunistického režimu. Po listopadu 1989 bylo rozhodnuto nahradit stávající daňovou soustavu novou soustavou, a to s účinností od 1. ledna 1993.

## 2 Daň z nemovitostí v letech 1993 – 2007

V žádné vyspělé demokratické zemi nelze ukládat jakékoliv daně či poplatky svévolně, bez zmocnění v nejvyšší zákonné normě. Toto zmocnění v České republice obsahuje Listina základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů), která je součástí ústavního pořádku České republiky. Tato norma zmiňuje možnost státu ukládat daně a poplatky. Úprava daní a poplatků není komplexně obsažena v jednom zákoně, ale každá daň je regulována samostatným právním předpisem.

Od 1. ledna 1993 do 1. ledna 2004 byl navíc účinný zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon zrušil všechny dřívější daňové zákony a pouze vyjmenovává ty daně, které lze v ČR vybírat. Daňová soustava schválená v rámci tohoto zákona obsahuje i daň z nemovitostí, která byla výrazným způsobem přepracována. Původním smyslem tohoto právního předpisu bylo rozdělení kompetencí mezi Českou republikou a Slovenskou republikou v rámci ČSFR, tento zákon měl stanovit principy daní v ČSFR. Po rozdělení Československa praktický smysl postrádal.

Od 1. ledna 1993 byla zavedena zákonem České národní rady č. 338/1992 Sb. daň z nemovitostí. V tomto roce byla podána první daňová přiznání a byly získány první zkušenosti z praxe. Ta prokázala, že je nezbytné formulovat některá ustanovení zákona jednoznačněji, např. vymezit předmět daně, základ i sazbu daně tak, aby byla zajištěna jednotná aplikace zákona. Od roku 1994 dosud byla daň z nemovitostí 17 krát novelizována. Právní úpravy také musely reagovat na společenské a politické požadavky. Některé změny byly poměrně rozsáhlé, o jiných novelách se dá říci, že byly pouhým upřesněním a vysvětlením problematiky.

Podle úpravy zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 338/1992 Sb.“) zdanění podléhají pozemky a stavby, které se nachází na území České republiky. To znamená, že daň z nemovitostí se skládá ze dvou daní, kterými jsou daň z pozemků a daň ze staveb.

Správu daně z nemovitostí vykonávají v České republice na základě zákona č. 337/1992 Sb. místně příslušní správci daně. Dle § 4 odst. 7 tohoto zákona je místně příslušným správcem daně finanční úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nemovitost nachází.

## 2.1 Daň z nemovitostí v roce 2007 a její konstrukční prvky

K 1. lednu 2007 nabyly účinnosti tři novely zákona o dani z nemovitostí. Jedná se o relativně významnou a rozsáhlou novelizaci připojenou k velké vládní novele zákona o daních z příjmů ze závěru roku 2005 (novela č. 545/2005 Sb.). Dále se objevila novelizace v souvislosti s novým stavebním řádem účinným od 1. ledna 2007 (novela provedená zákonem č. 186/2006 Sb.). Novela č. 112/2006 Sb. je poměrně okrajová.

Mezi nejdůležitější změny na základě výše uvedených novel patří:

- nová úprava pro spoluvlastnictví nezastavěných pozemků; poplatníkem může být samostatně každý ze spoluvlastníků,
- nová úprava lhůty pro podání daňového přiznání v případech, kdy nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí rozhodnuto o jeho povolení a také v případech, kdy dědické řízení nebylo do 31. prosince roku, v němž poplatník zemřel, pravomocně ukončeno,
- změna ve splatnosti daně, změna hranice pro jednorázovou platbu daně, minimální daň 50 Kč pro spoluvlastníky pozemků v působnosti jednoho správce daně, změna v zaokrouhlování plochy ostatních pozemků,
- technické změny v návaznosti na nový stavební zákon a zákon o životním a existenčním minimu a o pomoci v hmotné nouzi.

### 2.1.1 Konstrukce daně z pozemků

#### 2.1.1.1 Předmět daně

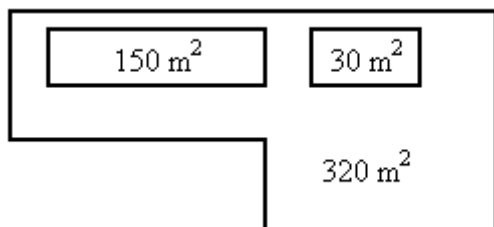
Pozemkem se dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Lze říci, že předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí, kromě těch, které zákon jmenovitě vyjímá ze zdanění. Správu katastru nemovitostí vykonávají katastrální úřady. Nemovitosti evidují na listech vlastnictví. Pozemky jsou na příslušných listech vlastnictví označeny parcelními čísly a kromě druhu pozemku je u nich uvedena výměra pozemku. Katastrální úřady pozemky evidují a člení dle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dříve louky, pastviny), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Z tohoto členění vychází i zákon č. 338/1992 Sb. při stanovení základu a sazby daně z pozemku.

Předmětem daně z pozemků nejsou:

- pozemky zastavěné stavbami, a to v rozsahu půdorysu stavby. Toto pravidlo platí i v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb. Jedná se o ustanovení, které zamezuje dvojímu zdanění jedné plochy daní z pozemků a daní ze staveb;
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení;
- vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb;
- pozemky určené pro obranu státu. Stát užívá k zabezpečování ochrany nejen pozemky ve vlastnictví státu nebo obcí ve vojenských újezdech, ale i pozemky fyzických osob, na kterých se nacházejí různé vojenské objekty a zařízení.

**Obr. 2.1:** Příklad k § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb.



Výměra zahrady byla 500 m<sup>2</sup>. Na zahradě byly postaveny a zkolaudovány dvě stavby o celkové výměře zastavěné plochy 180 m<sup>2</sup>. Předmětem daně z pozemků je nezastavěná plocha, tzn. 320 m<sup>2</sup>, stavby jsou předmětem daně ze staveb.

#### 2.1.1.2 Poplatníci daně

Osobou ze zákona povinnou platit daň z nemovitostí je v České republice především vlastník pozemku. Lze říci, že vlastník pozemku je poplatníkem u pozemků, jejichž vlastnické hranice jsou jednoznačné, tzn. vyznačené v současnosti platných katastrálních mapách a zapsané na listech vlastnictví.

U pozemků ve vlastnictví České republiky je poplatníkem daně organizační složka státu nebo státní organizace, kterým přísluší hospodařit s majetkem státu, právnická osoba, která má právo trvalého užívání nebo které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu.

Ve specifických případech se může stát poplatníkem i nájemce, případně uživatel pozemku. Nájemce je poplatníkem, pokud má v pronájmu pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Zjednodušený způsob znamená, že na listu vlastnickém je pozemek veden bez označení druhu a způsobu využití pozemku a je u něj uveden přímo text „pozemek ve zjednodušené evidenci“. Pro zjištění, zda jsou pozemky v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem nebo v podobě parcel katastru, lze využít listu vlastnického (aktuální výpis z katastru nemovitostí). Nájemce je poplatníkem také tehdy, pokud pronajímá pozemky spravované Pozemkovým fondem České republiky

nebo Správou státních hmotných rezerv, převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí. Ve zdaňovacích obdobích roku 2005 až 2007 je za poplatníka také považován nájemce pozemku po dohodě s vlastníkem (§ 3 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb.) Uživatel je poplatníkem daně v případě, že vlastník pozemku není znám.

Obecně platí, že pokud vlastní jeden pozemek více spoluvlastníků, platí tito daň společně a nerozdílně. Z pozice zákona o dani z nemovitostí je poplatníkem jejich společný zástupce. Za společného zástupce správce daně považuje toho poplatníka, který pozemek přizná ke zdanění či toho, koho určí svým rozhodnutím.

Jedná-li se o zdanění pozemku ve vlastnictví více spoluvlastníků, který není v katastru nemovitostí evidován zjednodušeným způsobem a na kterém není umístěna stavba, která je předmětem daně ze staveb, může tento od roku 2007 přiznat ke zdanění každý poplatník samostatně a to v podílu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na celém pozemku. Podle ustanovení § 19b zákona č. 338/1992 Sb. platí, že společný zástupce, který byl společným zástupcem poplatníků mající vlastnická práva k témuž pozemku do 31. prosince 2006, se považuje za společného zástupce i na následující zdaňovací období, pokud si poplatníci nezvolí jiného společného zástupce nebo nepřiznají ke zdanění každý svůj spoluvlastnický podíl.

#### 2.1.1.3 Osvobození od daně

Mnohé pozemky na území České republiky jsou od placení daně z pozemků osvobozeny. Právní úprava zákona o dani z nemovitostí v § 4 tohoto zákona přesně stanovuje, ve kterých případech a za jakých podmínek je poplatník daně z pozemku od daně osvobozen a zda má povinnost podat daňové přiznání a osvobození v něm uplatnit či z titulu osvobození od daně z pozemku povinnost podat daňové přiznání nemá. V mnoha případech osvobození od daně z pozemků je možno uplatnit jen za předpokladu, že pozemky nejsou využívány k podnikatelské činnosti.

Vždy jsou však osvobozeny pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí. Toto osvobození je na místě z toho důvodu, že výnos daně z pozemků jde celý do rozpočtů obcí. Proto by bylo nelogické, kdyby obce platily daň samy sobě.

Některé příklady osvobození pozemků:

- pozemky určené pro veřejnou dopravu, pozemky, na nichž je zřízen hřbitov, jsou osvobozeny vždy, daňové přiznání se nepodává;
- pozemky ve vlastnictví státu, ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jejich územním obvodu, pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť či pozemky

spravované Pozemkovým fondem České republiky, tyto pozemky jsou osvobozeny za podmínky, že neslouží k podnikatelské činnosti a za této podmínky poplatník daňové přiznání nepodává;

- pozemky ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností, veřejných vysokých škol sloužících k uskutečňování akreditovaných studijních programů, atd., jsou osvobozeny za podmínky, že neslouží k podnikatelské činnosti, nárok na osvobození je nutno uplatnit v daňovém přiznání;
- pozemky remízků, hájů, větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky pásma hygienické ochrany I. stupně, pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat (neplodná půda), pozemky sloužící výhradně k účelu zlepšení stavu životního prostředí atd., jsou osvobozeny, nárok na osvobození je nutno uplatnit v podaném daňovém přiznání.

Pro uznání nároku na osvobození pozemku (v případech povinnosti podat daňové přiznání), je nutné správci daně doložit rozhodné skutečnosti - např. výpisem z listu vlastnictví, rozhodnutím jiných orgánů apod.

#### 2.1.1.4 Základ a sazba daně

Pro správný výpočet daně z pozemků je nutné znát základ daně a sazbu daně.

Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a průměrné ceny půdy stanovené na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce vydané podle § 17 zákona o dani z nemovitostí. Touto vyhláškou byla pro rok 2007 vyhláška 468/2006 Sb., která stanovila seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků. Sazba daně pro výše uvedené pozemky je uvedena v tab. 2.1.

**Tab. 2.1:** Sazby daně u zemědělských pozemků v %.

Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady	0,75 %
Trvalé travní porosty	0,25 %

Zdroj: § 6 ods.1 písm. a) a b) zákona č. 338/1992 Sb.

U pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb existují dva způsoby stanovení základu daně. Obecně je základem daně cena pozemku zjištěná podle platných cenových přepisů k 1. lednu zdaňovacího období. Pokud je to pro

poplatníka výhodnější, může být základem daně součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. Sazba daně činí 0,25 %.

U ostatních pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. Sazba daně u ostatních pozemků stanovená za každý 1 m<sup>2</sup> se nachází v tabulce 2.

**Tab. 2.2:** Sazby daně u ostatních pozemků v Kč/m<sup>2</sup>.

Zastavěná plocha a nádvoří	0,10 Kč
Stavební pozemky	1,00 Kč
Ostatní plochy	0,10 Kč

Zdroj: § 6 odst. 1 písm. a), b), c) zákona č. 338/1992 Sb.

Základní sazba stavebního pozemku se násobí koeficientem 0,3 až 4,5 případně 5,0. Jeho velikost je daná ust. § 6 odst. 4 písm. a) a b) zákona č. 338/1992 Sb. a pro jeho přiřazení je rozhodný počet obyvatel obce (podle posledního sčítání lidu), v níž se pozemek nachází.

Dle § 14 zákona č. 338/1992 Sb. se základ daně i daň z pozemků zaokrouhluje na celé koruny nahoru. Při určování daňového základu u ostatních pozemků se základ daně zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru.

## **2.1.2 Konstrukce daně ze staveb**

### **2.1.2.1 Předmět daně**

Obecně předmětem daně ze staveb jsou stavby na území České republiky, které jsou nemovitostmi podle občanského zákoníku, tedy stavby spojené se zemí pevným základem. Jedná se o:

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu;
- stavby, které jsou způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané;
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané nebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené;
- byty a nebytové prostory (včetně podílu na společných částech stavby), které jsou evidovány v katastru nemovitostí na příslušných vlastnických listech.

Vlastní-li např. stavební bytové družstvo bytový dům, v němž nedošlo k vyčlenění bytových jednotek, je tento dům v katastru nemovitostí evidován jako jedna stavba a toto



družstvo je poplatníkem z této stavby jako celku. Poté, co dojde k vyčlenění bytových jednotek v tomto domě a ty jsou následně převedeny do osobního vlastnictví členů družstva a v katastru nemovitostí evidovány každý samostatně, stávají se poplatníky daně z nemovitostí vlastníci jednotlivých bytů.

Ke správnému stanovení daňové povinnosti u daně ze staveb musí správce daně stavby členit na obytný dům, ostatní stavby tvořící příslušenství k obytnému domu, stavby pro individuální rekreaci, stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci, garáže vystavěné odděleně od obytného domu, stavby užívané pro podnikatelskou činnost a samostatné nebytové prostory užívané pro podnikatelskou činnost (zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství, průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu či ostatní podnikatelskou činnost), ostatní stavby, byty, samostatné nebytové prostory užívané jako garáže a ostatní samostatné nebytové prostory.

Ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb. také řeší, které stavby nejsou předmětem daně ze staveb (např. stavby přehrad, stavby určené k zavlažování a odvodňování pozemků, stavby rozvodů energií, stavby sloužící veřejné dopravě).

#### 2.1.2.2 Poplatníci daně

Poplatníkem daně ze staveb je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Pokud je vlastníkem stát, je poplatníkem daně organizační složka státu nebo státní organizace, popř. právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku.

U staveb, bytů nebo samostatných nebytových prostorů spravovaných Pozemkovým fondem ČR nebo Správou státních hmotných rezerv jsou poplatníkem obecně tyto instituce. Jestliže jsou tyto stavby, byty nebo samostatné nebytové prostory pronajímány, je poplatníkem daně nájemce. Stejným způsobem se postupuje i v případě staveb, bytů a samostatných nebytových prostorů převedených na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí ČR, které jsou pronajímány.

Má-li ke stavbě, bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru více subjektů vlastnické právo, právo nájmu nebo právo trvalého užívání se u těchto subjektů změnilo na výpůjčku nebo jim přísluší hospodaření s majetkem státu, jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně. Daňové přiznání musí podat a celou stavbu přiznat ke zdanění společný zástupce poplatníků. Není tedy možno, aby daň ze staveb, které jsou ve vlastnictví více osob, byla přiznána každou touto osobou samostatně v podílu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na stavbě.



### 2.1.2.3 Osvobození od daně

U daně ze staveb existují obdobná osvobození jako u daně z pozemků. I zde platí, že osvobození je vázáno na splnění zákonem stanovených podmínek. Osvobození je možno rozdělit na osvobození s povinností podat daňové přiznání a nárok na osvobození si v něm uplatnit a na osvobození bez povinnosti podávat daňové přiznání, dále pak na osvobození trvalá a dočasná. Mezi poměrně častá dočasná osvobození patří osvobození nových staveb obytných domů nebo bytů v nových stavbách ve vlastnictví fyzických osob na dobu patnácti let (počínaje rokem následujícím po roce, v němž začaly být nové stavby způsobilé k užívání, a to na základě oznámení stavebnímu úřadu, respektive po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí). Dále se jedná o osvobození na dobu pěti let u staveb, u nichž byl změněn systém vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení. Některé další příklady osvobození staveb:

- stavby ve vlastnictví obce či kraje, které se nacházejí v jejich územním obvodu, stavby sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy, jsou osvobozeny trvale, daňové přiznání se nepodává;
- stavby ve vlastnictví státu, stavby, byty a nebytové prostory spravované Pozemkovým fondem České republiky jsou osvobozeny trvale, daňové přiznání se nepodává, stavby však nesmí být využívány k podnikatelské činnosti;
- stavby ve vlastnictví církví, sdružení občanů a obecně prospěšných společností jsou osvobozeny trvale, daňové přiznání nutno podat a nárok na osvobození v něm uplatnit, stavby však nesmí být využívány k podnikatelské činnosti.

Aby mohl správce daně uznat osvobození u daně ze staveb, je nutné ze strany poplatníka nárokové osvobození doložit patřičnými doklady – např. kolaudačním rozhodnutím či dalšími potřebnými listinami.

### 2.1.2.4 Základ daně a sazba daně

Daň ze staveb, bytů nebo samostatných nebytových prostorů se vypočítává obdobně jako daň z pozemků. I zde je nutno znát základ daně a sazbu daně.

Základ daně se zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru a daň ze staveb se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup> (zastavěná plocha) podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Základem daně z bytu nebo

ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup> nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m<sup>2</sup> k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,20 (upravená podlahová plocha).

Základní sazba daně ze staveb je odlišná pro různé druhy staveb. Podle počtu nadzemních podlaží se základní sazba daně zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, pokud zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje 2/3 zastavěné plochy. U obytných domů a jejich příslušenství, u bytů a ostatních nebytových prostor se základní či zvýšená sazba daně násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel k poslednímu sčítání lidu. Tento koeficient se pohybuje v rozmezí 0,3 – 5,0. Výši koeficientu mohou obce pro jednotlivé části obce o jednu kategorii zvýšit nebo o jednu až tři kategorie snížit obecně závaznou vyhláškou. U některých druhů staveb (rekreačních staveb a domů pro individuální rekreaci či doplňkových staveb k nim, garáží, staveb pro podnikatelskou činnost a staveb ostatních) bez ohledu na počet obyvatel v obci, má obec možnost svým vlastním rozhodnutím vydaným ve formě obecně závazné vyhlášky zvýšit základní, případně zvýšenou sazbu koeficientem 1,5. Z hlediska sazby daně se zohledňuje i skutečnost, zda rekreační stavby a domy a doplňkové stavby k rekreaci se nacházejí v národním parku nebo v zónách I. chráněných krajinných oblastí. Upravená sazba se v tomto případě ještě násobí koeficientem 2.

U staveb a samostatných nebytových prostorů, které slouží více účelům, se použije základní sazba daně odpovídající podnikatelské činnosti, jíž slouží převažující část podlahové plochy nadzemní části stavby nebo upravené podlahové plochy. Při stejném poměru podlahových ploch se použije vyšší příslušná sazba.

Sazba daně je pro přehlednost znázorněna v příloze 1.

### **2.1.3 Daňové přiznání k dani z nemovitostí**

Mezi povinnosti vlastníků nemovitostí či nájemců pozemků, tedy poplatníků daně, patří povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitostí. Každý z nich má povinnost nemovitosti zdanit podle stavu existujícímu k 1. lednu roku, na který je daň z nemovitostí vyměřována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok (od 1. ledna do 31. prosince). Ke změnám vlastnictví vzniklým v průběhu roku se z hlediska zdanění daní z nemovitostí nepřihlíží. Obecně platí, že daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Nabyt-li tedy poplatník nemovitost např. v průběhu roku 2006, je povinen podat daňové přiznání na rok 2007 do 31. ledna 2007. I zde však existují výjimky ze zákona. Jedná se o ustanovení § 13a odst. 9 a 10 zákona č. 338/1992 Sb.,

kteří řeší lhůtu pro podání daňového přiznání v případech převodu nemovitostí za podmínek, že o vkladu vlastnického práva nebylo rozhodnuto do 31. prosince roku, v němž byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo nebylo pravomocně ukončeno dědické řízení po zemřelém poplatníkovi.

Řádně podané přiznání musí být podáno na tiskopise vydaném Ministerstvem financí ČR. Pro daň z nemovitostí existuje pouze jeden typ tiskopisu. V něm poplatník označí, jaký typ daňového přiznání u správce daně podává (řádné, dílčí, opravné či dodatečné). V tomto přiznání poplatník pravdivě vyplní všechny požadované údaje o zdaňované nemovitosti, uplatní případné nároky na osvobození a na základě těchto skutečností sám vypočítá daň. Odlišný způsob výpočtu daně vede k tomu, že každá daň (daň z pozemků a daň ze staveb) se stanoví odděleně. Jejich součet tvoří konečnou výši daně z nemovitostí, která se uvádí v jediném daňovém přiznání.

Poplatníci, kteří mají přístup k internetové síti, mají možnost podat daňové přiznání v elektronické podobě. Toto je efektivní zvláště pro ty, kteří vlastní velký počet nemovitostí (průmyslové, lesní a zemědělské podniky, bytová družstva atd.). Datové soubory je možno archivovat a poté snadno aktualizovat v případě každoročních změn pro další zdaňovací období. V elektronické podobě je možno přiznání k dani z nemovitostí podat dvěma způsoby:

- prostřednictvím datové zprávy opatřené zaručeným elektronickým podpisem;
- na počítačové sestavě, tj. jako zkrácenou formu daňového přiznání společně s datovou zprávou neopatřitou zaručeným elektronickým podpisem.

Pokud nedojde po podání daňového přiznání ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, daňové přiznání poplatník v dalších zdaňovacích obdobích nepodává a daň se mu vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti. Pokud se okolnosti rozhodné pro vyměření daně změní, poplatník je povinen podat řádné, dílčí či dodatečné daňové přiznání, v případě převodu nemovitostí na jinou osobu je povinen tyto skutečnosti správci daně také oznámit.

#### **2.1.4 Vyměření a placení daně**

Daň z nemovitostí se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována.

Lhůta pro zaplacení daně není v případě daně z nemovitostí totožná se lhůtou pro podání daňového přiznání. Daň z nemovitostí je ze zákona splatná

- u poplatníků provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období;
- u ostatních poplatníků ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

Pokud roční daň z nemovitostí nepřesáhne částku 5.000,-- Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období.

Pro placení daně z nemovitostí platí ustanovení § 59 zákona č. 337/1992 Sb. Nejčastěji poplatníci hradí daň v hotovosti prostřednictvím České pošty, s. p. za pomoci tzv. daňové složenky, v hotovosti na pokladnách správce daně či bezhotovostním převodem z účtu. Pro každý druh daně má správce daně zřízen účet, na kterém jsou veškeré platby evidovány na osobních účtech jednotlivých daňových subjektů. Přestože zákon správcům daně povinnost zasílat poplatníkům daň z nemovitostí poštovní poukázky k úhradě daně nikdy neukládal, tito tak činí každým rokem. Od roku 2006 poplatníkům zasílají daňové složenky. Úhrada daně těmito složenkami je pro poplatníky na poště bez poplatku.

Daňová povinnost se nepředepisuje, pokud je nižší než 30 Kč na poplatníka z nemovitostí nacházejících se v územní působnosti jednoho správce daně. Přesto poplatník je povinen daňové přiznání vyplnit a podat a daň je mu vyměřena. Výsledek vyměření se nesděluje. Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku méně než 50 Kč, je daňová povinnost poplatníka u daně z pozemků 50 Kč.

### **2.1.5 Vznik daňové povinnosti**

Poplatníkem daně z nemovitostí se stává fyzická či právnická osoba nejčastěji jako výlučný vlastník či spoluvlastník nabytím nemovitosti na základě kupní smlouvy, směnné smlouvy, darovací smlouvy, na základě usnesení soudu ve věci dědického řízení, vydražením nemovitosti, na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o vydání nemovitostí, na základě smlouvy o vkladu nemovitostí do základního kapitálu společnosti, smlouvy o vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí nebo smlouvy o zúžení či rozšíření společného jmění manželů, na základě změny obnovy operátu (komplexní pozemkové úpravy, digitalizace) u pozemků původně zapsaných ve zjednodušené evidenci .

Nájemce se stává poplatníkem daně z nemovitostí na základě uzavřené nájemní smlouvy.

## 2.2 Významné novely zákona o dani z nemovitostí

### 2.2.1 Daň z nemovitostí v roce 1994

První velkou novelou zákona o dani z nemovitostí byl zákon č. 315/1993 Sb., který věcně změnil tyto oblasti zákona:

- *vymezil poplatníka daně ze zemědělských pozemků.* V zemědělství docházelo k transformaci zemědělských družstev a k likvidaci státních statků. S tím bylo spojeno vydávání zemědělských pozemků. Stav v evidenci nemovitostí ještě neumožňoval určit ve všech případech poplatníkem daně vlastníka pozemku, a proto za podmínek stanovených v zákoně byly poplatníky daně také nájemci i uživatelé.
- *odstranil nesoulad ve vymezení předmětu daně u pozemků a staveb.* Podle původní úpravy podléhaly dani pozemky zastavěné stavbami vyňatými z předmětu daně. Dle této novely důvody, pro které byly předmětné stavby vyňaty z předmětu daně, platily i pro pozemek, který byl touto stavbou zastavěn.
- *zrušil úlevy na dani.* Tyto úlevy byly poskytovány na základě žádosti poplatníka. Na úlevy nebyl právní nárok, to znamená, že poskytnutí úlev záleželo na uvážení správce daně. Novelou se začal přiznávat zákonný nárok na osvobození v případě, že poplatník splňoval zákonem stanovené podmínky a osvobození si v přiznání nárokoval.
- *uplatňoval koeficienty, jimiž se násobí sazba daně z nemovitostí, stanovených diferencovaně podle počtu obyvatel v obci.* Podle původní úpravy byly obce zmocněny rozhodnout, že u nemovitostí umístěných v jednotlivých částech obce bude použit koeficient o jednu až tři kategorie nižší. Novela umožnila obcím rozhodnout i o použití koeficientu o jednu kategorii vyšší a vyjádřit tak lépe rozdílené kvalitativní podmínky spojené s umístěním nemovitosti. Zároveň obcím byla dána možnost vydat obecně závazné vyhlášky, které stanovily koeficienty pro vybrané druhy staveb. Jednalo se o stavby garáží, stavby k individuální rekreaci a stavby pro podnikatelskou činnost. Stanovené koeficienty platily vždy pro celou obec, nikoli pro její jednotlivé části. Tato ustanovení rozšířila možnost spolupůsobení obcí v oblasti daně z nemovitostí s ohledem na jejich znalost místních podmínek a potřeb. Pro výkon správy daně bylo důležité do návrhu novely zapracovat povinnost obce předložit vždy příslušnému finančnímu úřadu vydanou obecně závaznou vyhlášku.

Novela byla vyvolána i změnami legislativních podmínek, k nimž došlo od platnosti zákona o dani z nemovitostí. Jednalo se zejména o změnu názvu státu, vznik katastru nemovitostí a novelu zákona o pozemkových úpravách.

### 2.2.2 Daň z nemovitostí v roce 1995

Druhou novelou zákona o dani z nemovitostí byl zákon č. 242/1994 Sb., který upravil:

- *základ daně u pozemků hospodářských lesů.* Daňovým základem u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb byla cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období. Touto novelou byl základ daně u pozemků hospodářských lesů doplněn i o součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Důvodem této změny byla existence nové oceňovací vyhlášky č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.
- *sazbu daně.* Došlo ke zpřísnění zákona u staveb v oblasti podnikání. Pokud byla podnikatelská činnost provozována na převažující části podlahové plochy nadzemních částí staveb u obytných domů (včetně příslušenství), rekreačních objektů, garáží a ostatních staveb, byla dle této novely použita příslušná sazba jako u staveb pro podnikání. V roce 1994 byl tento princip uplatňován pouze u ostatních staveb. Důvodem úprav byla skutečnost, že podnikatelská činnost byla provozována často beze změn v užívání stavby i v obytných domech, stavbách pro individuální rekreaci a v garážích a snahou bylo tedy vytvořit stejné daňové podmínky.
- *daňové přiznání.* V rámci tohoto ustanovení se objevila řada změn. Tato novela měla uplatnit právní jistotu poplatníků daně v souvislosti s předložením daňového přiznání. Například se posunul termín pro podání přiznání z 31. března na 31. leden zdaňovacího období. Poplatníkům se umožnilo, aby podávali dílčí daňové přiznání i v případech, kdy došlo ke změně v osobě poplatníka. Jednalo se zde o zjednodušení daňového řízení. Vzhledem k tomu, že v případě spoluvlastnictví nemovitosti si poplatníci často pro účely daňového řízení nezvolili společného daňového zástupce, zákon nově stanovil, že za tohoto zástupce byl považován ten subjekt, který podal daňové přiznání. Poplatníkům se ponechala možnost zvolit si společného zástupce v dohodě s ostatními spoluvlastníky.

### 2.2.3 Daň z nemovitostí v roce 2001

Rozvoj trhu s nemovitostmi a příprava vstupu České republiky do EU se promítla i do oblasti daně z nemovitostí. Na tyto skutečnosti částečně reagovala další významná novela (zákon č. 65/2000 Sb.). Hlavním důvodem novely byly převody bytů a nebytových prostor v domech z vlastnictví družstev, obcí a státu do soukromého vlastnictví uživatelů. Převod



bytů a nebytových prostorů se výrazně urychlil v průběhu roku 1998 a v průběhu dalších let se očekával převod především družstevních bytů do soukromého vlastnictví.

Podle tehdejší právní úpravy daně z nemovitostí byla předmětem daně pouze stavba jako celek a poplatníkem byl výhradně zvolený nebo správcem daně určený společný zástupce několika poplatníků. V praxi to znamenalo, že za celou stavbu obytného domu s byty a nebytovými prostory vystupoval pouze jeden společný zástupce, který nesl tíhu daňové povinnosti za všechny ostatní vlastníky. To neumožňovalo, aby daňová povinnost poplatníka mohla být samostatně plněna za konkrétní byt nebo nebytový prostor bez volby společného zástupce. Předpokládaly se velké obtíže při vymáhání daňových nedoplatků. Současně se objevily problémy týkající se stanovení základu daně ze staveb, neboť tehdejší právní úprava vycházela při jeho stanovení výhradně ze zastavěné plochy stavby jako celku.

Tato novela rozšířila stávající okruh předmětu daně ze staveb o byty a nebytové prostory, jejichž vlastnictví bylo samostatně evidováno v katastru nemovitostí a současně upravil i způsob stanovení základu daně s promítnutím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech stavby. Tím se staly poplatníky daně konkrétní vlastníci bytu nebo nebytového prostoru a tyto jednotky byly předmětem samostatného daňového přiznání. Rozsah osvobození od daně z nemovitostí, kterému podléhaly jako celek stavby s byty a nebytovými prostory, zůstal podle této novely zachován.

Další změnou bylo doplnění osvobození pozemků o pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které sloužily k uskutečňování akreditovaných studijních programů. Na základě požadavků obcí došlo k omezení osvobození od daně ze staveb při změně systému vytápění staveb.

V zákonu o dani z nemovitostí nebyl jednoznačně vymezen pojem veřejné dopravní cesty. V praxi byly pod tímto pojmem zahrnovány i dopravní cesty ve skutečnosti neveřejné. Snahou bylo novelou tento zákon uvést do souladu se stávajícím právním předpisem, aby nedocházelo k právní nejistotě jak na straně poplatníků, tak i na straně finančních úřadů.

V roce 2001 vstoupila v účinnost další novela zákona o dani z nemovitostí a to zákon č. 492/2000 Sb. V tomto zákoně byly nově upraveny právní vztahy k majetku státu. Z této úpravy vyplynuly změny v definici poplatníka daně z nemovitostí. Právnícká osoba s právem hospodaření byla změněna na organizační složku státu nebo státní organizaci zřízenou podle zvláštních právních předpisů. Právnícká osoba s právem trvalého užívání byla doplněna o ty právnícké osoby, kterým se toto právo změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu. V zákonu se nahradil také pojem rozpočtová organizace pojmem organizační složka státu.

#### 2.2.4 Daň z nemovitostí v roce 2003

V roce 2002 byl schválen zákon č. 576/2002 Sb., který novelizoval po osmé zákon o dani z nemovitostí. Tento zákon upravil:

- *základ daně u rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb.* Dle dosavadní úpravy byla základem daně cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období. Ocenění zejména pozemků rybníků bylo poměrně komplikované. Od 1. ledna 2003 došlo ke zjednodušení stanovení základu daně z pozemků chovných rybníků. Pokud to bylo pro poplatníka výhodnější, mohl být za základ daně brán součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč.
- *upravil definici stavebního pozemku.* Stanovení výměry stavebního pozemku byla do této novely věcí značně komplikovanou, kterou bylo nutno řešit pokyny řady D. Po této novele byl půdorys vymezen jednoznačně půdorysem povolené stavby, která se po dokončení stala předmětem daně ze staveb.
- *ustanovení daňového přiznání.* Novela připustila nepodávat daňové přiznání v případě, že došlo k ukončení osvobození uplynutím zákonné lhůty přiznaného osvobození. Pro rok 2003 se to týkalo bytů převedených do vlastnictví fyzických osob z vlastnictví státu, obcí a družstev. Vzhledem k nevyhovující úpravě podávání daňového přiznání v průběhu konkursu v zákoně o správě daní a poplatků, byla přímo v zákoně stanovena povinnost jeho podávání v průběhu konkursu.

#### 2.2.5 Daň z nemovitostí v roce 2005 a 2006

V roce 2005 vstoupilo v účinnost několik novel zákona o dani z nemovitostí. Např. se jednalo o zákon č. 237/2004 Sb. Tato novela byla pouze upřesněním a vysvětlením problematiky týkající se stavebního pozemku. Dle ní pozemek přestal být stavebním pozemkem, pokud se stavba, na kterou bylo vydáno stavební povolení, stala předmětem daně ze staveb nebo pokud stavební povolení pozbylo platnosti. Další novelou byl zákon č. 669/2004 Sb. Upravila se definice poplatníka daně z pozemků – nájemce. Nahradila se tak dosavadní definice poplatníka, která mimo jiné za poplatníka daně označovala i nájemce u pozemků, jejichž původní vlastnické hranice v terénu neexistují, protože byly sloučeny do pozemků s hranicemi v terénu reálně existujícími. Tato definice činila v praxi několik let potíže s ohledem na vývoj obnovy katastrálního operátu a tím vyjasňování vlastnických vztahů k pozemkům.

Od roku 2006 platily dvě novely zákona o dani z nemovitostí. Zákonem č. 342/2005 Sb. se u pozemků i staveb objevilo doplnění dalšího ustanovení k osvobození. Jednalo se



o osvobození, které se týkalo pozemků a staveb ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí, pokud nebyly využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány. Dle této novely byly také od daně osvobozeny stavby ve vlastnictví veřejných vysokých škol. Zákonem č. 179/2005 Sb. se provedla změna poplatníka jak u daně z pozemků, tak u staveb. Např. u pozemků byl poplatníkem daně nájemce, jde-li o pozemky převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí (nikoli již na Fond národního majetku ČR).

### 3 Daň z nemovitostí z pohledu změn

Obecně problémem daňových zákonů je jejich složitost, nepřehlednost, funkčnost. Daňové zákony by měly být dlouhodobě platné. Sledování neustálých změn, doplňků, novel je v praxi náročné. Časté změny zákonů zatěžují poplatníky i správce daně. Navíc změny jednoho zákona nejsou často sladěny s ostatními zákony. V souvislosti se srovnáním daně z nemovitostí s ostatními daňovými zákony (např. s daní z příjmů) je zřejmé, že u daně z nemovitostí se nevyskytuje velké množství novel. Poslední novelou platnou od 1. ledna 2008 je v současné době zákon č. 261/2007 Sb.

#### 3.1 Novela zákona platná od 1. ledna 2008

Oproti zásadním změnám, k nimž u daně z nemovitostí došlo od roku 2007, přináší zdaňovací období roku 2008 daňovým poplatníkům jen minimum novinek. Důvodem je skutečnost, že změny provedené novelou zákona o dani z nemovitostí, která je součástí zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, zavádí takové novinky (§ 4 odst. 1 písm. v) zákona č. 338/1992 Sb. nebo § 12 téhož zákona), jejichž uplatnění je podmíněno vydáním obecně závazných vyhlášek. Prostřednictvím těchto vyhlášek mohou obce stanovit a vymezit rozsah uvedeného osvobození a stanovit pro obce místní koeficienty. Podle novelizovaného ustanovení § 16a zákona č. 338/1992 Sb. obce zmíněné vyhlášky vydají v průběhu roku 2008 s účinností nejpozději do 1. ledna 2009. Dle stejného ustanovení nemohou mít tyto obecně závazné vyhlášky zpětnou účinnost. Protože v tomto roce je rozhodným datem pro stanovení daně 1. leden 2008, uplatní se nové osvobození od daně z pozemků či místní koeficienty až ve zdaňovacím období roku 2009.

Z nynější novely zákona o dani z nemovitostí se z těchto důvodů v roce 2008 uplatní pouze změna koeficientů při výpočtu daně z nemovitostí. Od roku 2008 byly zrušeny koeficienty 0,3 a 0,6 a všechny obce do 1000 obyvatel použijí koeficient 1,0. V případě, že obec přede dnem nabytí účinnosti novely stanovila koeficient 0,3 nebo 0,6 obecně závaznou vyhláškou, použijí se tyto koeficienty naposledy pro zdaňovací období roku 2008.

Dle novely zákona o dani z nemovitostí lze ve zdaňovacím období roku 2009 uplatnit tyto změny:

- *osvobození pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů od daně z pozemků.* Tyto pozemky mohou být osvobozeny, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou. Osvobození je vázáno na rozhodnutí zastupitelstva obce. Osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné

ploše obce, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky jejich parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.

- *zavedení tzv. místního koeficientu.* Dle obecně závazné vyhlášky může obec pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Pomocí tohoto koeficientu se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popř. jejich soubory. Pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient, použije se tento koeficient poprvé pro zdaňovací období roku 2009.

### 3.2 Příklady výpočtu daně z nemovitostí v roce 2007, 2008 a 2009

#### Příklad 1

Soukromý zemědělec pan Jan Novák vlastnil k 1. lednu 2007 pozemky, které se nacházejí v územní působnosti tří obcí spadajících pod jeden finanční úřad. Jedná se o tyto nemovitosti:

1. orná půda – 30 000 m<sup>2</sup>, cena půdy 7,01 Kč/m<sup>2</sup>, z toho 1 300 m<sup>2</sup> je mez, obec A;
2. orná půda – 67 000 m<sup>2</sup>, cena půdy 7,01 Kč/m<sup>2</sup>, z toho 2 400 m<sup>2</sup> tvoří větrolamy, obec A;
3. orná půda – 40 525 m<sup>2</sup>, cena půdy 8,20 Kč/m<sup>2</sup>, obec B;
4. vinice – 50 000 m<sup>2</sup>, cena půdy 6,91 Kč/m<sup>2</sup>, obec C;
5. hospodářský les, výměra 69 321 m<sup>2</sup>, obec C;
6. zahrada 1 400 m<sup>2</sup>, která je určena na výstavbu kravínu o rozměru 20 x 40 m, koeficient 1,4, cena půdy 6,91 Kč/m<sup>2</sup>, stavební povolení vydáno 21. října 2006, obec C. Tento pozemek se rozdělí na zahradu a stavební pozemek.

#### Daňové přiznání za rok 2007

**Tab. 3.1:** Příklad 1, první část, rok 2007.

	1. orná půda	2. orná půda	3. orná půda
Výměra v m <sup>2</sup>	30 000	67 000	40 525
Cena Kč/m <sup>2</sup>	7,01	7,01	8,2
Základ daně v Kč	30 000 x 7,01 = 210 300	67 000 x 7,01 = 469 670	40 525 x 8,2 = 332 305
Sazba daně v %	0,75	0,75	0,75
Daň v Kč	210 300 x 0,0075 = 1 578	469 670 x 0,0075 = 3 523	332 305 x 0,0075 = 2 493
Osvobození v m <sup>2</sup>	§ 4 odst. 1 písm. k) 1300	§ 4 odst. 1 písm. k) 2 400	
Výše nároku na osvobození v Kč	1300 x 7,01 x 0,0075 = 69	2 400 x 7,01 x 0,0075 = 127	
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>1 578 - 69 = 1 509</b>	<b>3523 - 127 = 3396</b>	<b>2493</b>

**Tab. 3.2:** Příklad 1, druhá část, rok 2007.

	4. vinice	5. hospodářský les	6. zahrada	6. stavební pozemek
Výměra v m <sup>2</sup>	50 000	69 321	600	800
Cena Kč/m <sup>2</sup>	6,91	3,8	6,91	
Základ daně v Kč	50 000 x 6,91 = 345 500	69 321 x 3,8 = 263 420	600 x 6,91 = 4 146	800 <sup>7</sup>
Sazba daně v %	0,75	0,25	0,75	1 x 1,4 = 1,4 <sup>8</sup>
Daň v Kč	345 500 x 0,0075 = 2 592	263 420 x 0,0025 = 659	4 146 x 0,0075 = 32	800 x 1,4 = 1 120
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>2 592</b>	<b>659</b>	<b>32</b>	<b>1 120</b>

Celková daňová povinnost v roce 2007 byla 11 801 Kč. Daň byla splatná ve dvou stejných splátkách (5 900 Kč a 5 901 Kč), a to nejpozději do 31. srpna a 30. listopadu 2007.

### Daňové přiznání za rok 2008

Vzhledem k tomu, že nenastaly žádné změny u pana Nováka, je v roce 2008 stejná daňová povinnost. Hradit se bude také ve stejných splátkách a následující doby splatnosti budou 1. září a 1. prosince 2008.

### Daňové přiznání za rok 2009

V roce 2009 může nastat několik možností, které se týkají osvobození zemědělských pozemků. Obec si neuplatní osvobození nebo některá z obcí nebo všechny budou mít zájem osvobodit tento druh pozemků.

Budeme předpokládat, že obec A a B na základě obecně závazné vyhlášky osvobodí pozemky od daně dle § 4 odst. 1 písm. v) zákona č. 338/1992 Sb. Pan Novák si uplatní nárok na osvobození od daně na příslušné pozemky v daňovém přiznání.

Daňová povinnost v roce 2009 bude 4 403 Kč. Tato částka zahrnuje vinici, hospodářský les, zahradu a stavební pozemek. Výše nároku na osvobození činí 7 398 Kč. Poněvadž roční daň z nemovitostí nepřesáhne částku 5 000 Kč, bude splatná najednou, a to nejpozději do 1. června 2009.

### Příklad 2

Pan Jan Nový zakoupil dne 14. července 2006 v obci do 600 obyvatel tyto nemovitosti:

<sup>7</sup> Srov. § 5 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb. stanovuje, že základem daně u stavebního pozemku je 800 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Srov. § 6 odst. 2 písm.b) zákona č. 338/1992 Sb. stanovuje, že sazba daně u stavebního pozemku za každý m<sup>2</sup> je 1 Kč.

1. zahrada – 900 m<sup>2</sup>, cena půdy 7,21 Kč/m<sup>2</sup>, z toho – na základě stavebního povolení bude postaven rodinný dům o rozměrech 12 x 15 m, stavební povolení vydáno 20. listopadu 2006. Poplatník přizná v daňovém přiznání jako druh pozemku zahradu a stavební pozemek;
2. obytný dům, výměra zastavěné plochy 140 m<sup>2</sup>, 3 nadzemní podlaží, v obytném domě se nachází nebytový prostor na základě povolení stavebního úřadu o výměře 4 x 5 m, který je určen k podnikání;
3. hospodářská budova, tvořící příslušenství k obytnému domu, výměra 60 m<sup>2</sup>;
4. stavba k podnikání, výměra 110 m<sup>2</sup>, 2 nadzemní podlaží, 1/3 stavby je určena pro zemědělství, 2/3 stavby jsou určeny pro výrobu obuvi (pro účely zákona č. 338/1992 Sb. je tato část stavby posuzována jako stavba sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost), koeficient dle obecně závazné vyhlášky 1,5;
5. byt, výměra podlahové plochy 95 m<sup>2</sup>.

### Daňové přiznání za rok 2007

**Tab. 3.3:** Příklad 2, první část, rok 2007.

	1. zahrada	1. stavební pozemek
Výměra v m <sup>2</sup>	720	180
Cena Kč/m <sup>2</sup>	7,21	
Základ daně v Kč (m <sup>2</sup> )	720 x 7,21 = 5 192	180
Sazba daně v % (Kč/m <sup>2</sup> )	0,75	1 x 0,6 = 0,6
Daň v Kč	5 192 x 0,0075 = 39	180 x 0,6 = 108
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>39</b>	<b>108</b>

**Tab. 3.4:** Příklad 2, druhá část, rok 2007.

	2. obytný dům	4. hospodářská budova	5. stavba k podnikání	6. byt
Výměra v m <sup>2</sup>	140	60 - 16 = 44	110	95
Koeficient				1,2
Základ daně v m <sup>2</sup>	140	44	110	95 x 1,2 = 114
Základní sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	1	1	10	1
Nadzemní podlaží	2 x 0,75 = 1,5		1 x 0,75 = 0,75	
Koeficient dle počtu obyvatel	0,6	0,6		0,6
Koeficient dle obecně závazné vyhl.			1,5	
Výsledná sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	(1 + 1,5) x 0,6 = 1,5	1 x 0,6 = 0,6	(10 + 0,75) x 1,5 = 16,13	1 x 0,6 = 0,6
Daň v Kč	140 x 1,5 = 210	44 x 0,6 = 27	110 x 16,13 = 1 775	114 x 0,6 = 69
Podnikání v m <sup>2</sup>	20			
Zvýšení daně v Kč	20 x 2 = 40			
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>210 + 40 = 250</b>	<b>27</b>	<b>1 775</b>	<b>69</b>

Daň z pozemků činila 147 Kč, daň ze staveb 2 121 Kč. Celková daňová povinnost v roce 2007 činila 2 268 Kč. Daň byla splatná najednou, a to nejpozději do 31. května 2007.

### Daňové přiznání za rok 2008

I když se v průběhu roku 2007 u pana Nového neobjevily žádné změny ve vlastnictví nemovitostí, je nutno vzít v úvahu počet obyvatel obce a s tím související novelu zákona o dani z nemovitostí platnou od 1. ledna 2008. Vzhledem k tomu, že obec přede dnem nabytí účinnosti novely zákona nestanovila obecně závaznou vyhláškou pro rok 2008 koeficient 0,3 nebo 0,6, platí ustanovení § 6 odst. 4 písm. a) a § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb. Obec do 600 obyvatel násobí základní sazbu daně z pozemků či ze staveb, případně zvýšenu sazbu daně u staveb koeficientem 1,0. V následujících tabulkách jsou uvedeny změny.

**Tab. 3.5:** Příklad 2, první část, rok 2008.

	1. zahrada	1. stavební pozemek
Výměra v m <sup>2</sup>	720	180
Cena Kč/m <sup>2</sup>	7,21	
Základ daně v Kč (m <sup>2</sup> )	$720 \times 7,21 = 5\,192$	180
Sazba daně v % (Kč/m <sup>2</sup> )	0,75	$1 \times 1 = 1$
Daň v Kč	$5\,192 \times 0,0075 = 39$	$180 \times 1 = 180$
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>39</b>	<b>180</b>

**Tab. 3.6:** Příklad 2, druhá část, rok 2008.

	2. obytný dům	4. hospodářská budova	5. stavba k podnikání	6. byt
Výměra v m <sup>2</sup>	140	$60 - 16 = 44$	110	95
Koeficient				1,2
Základ daně v m <sup>2</sup>	140	44	110	$95 \times 1,2 = 114$
Základní sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	1	1	10	1
Nadzemní podlaží	$2 \times 0,75 = 1,5$		$1 \times 0,75 = 0,75$	
Koeficient dle počtu obyvatel	1	1		1
Koeficient dle obecně závazné vyhl.			1,5	
Výsledná sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	$(1 + 1,5) \times 1 = 2,5$	$1 \times 1 = 1$	$(10 + 0,75) \times 1,5 = 16,13$	$1 \times 1 = 1$
Daň v Kč	$140 \times 2,5 = 350$	$44 \times 1 = 44$	$110 \times 16,13 = 1\,775$	$114 \times 1 = 114$
Podnikání v m <sup>2</sup>	20			
Zvýšení daně v Kč	$20 \times 2 = 40$			
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b><math>350 + 40 = 390</math></b>	<b>44</b>	<b>1 775</b>	<b>114</b>

V důsledku změny koeficientu dochází ke zvýšení celkové daňové povinnosti v roce 2008 na 2 542 Kč. Daň bude splatná najednou, a to nejpozději do 2. června 2008. Rozdíl oproti roku 2007 je 274 Kč. Tato změna je pozitivní, neboť zvýší malým obcím jejich příjmy. Obce se rozrůstají, zvyšují své požadavky na financování infrastruktury.

### **Daňové přiznání za rok 2009**

Budeme předpokládat, že v tomto roce se neobjeví žádné změny u pana Nového. Tzn., že celková daňová povinnost bude 2 542 Kč a daň bude splatná najednou ke 1. června 2009.

### **Příklad 3**

Pan Petr Korčák zakoupil dne 12. října 2006 nemovitosti, které se nachází v obci do 6 000 obyvatel. Obec stanovila obecně závaznou vyhláškou zvýšení koeficientu o jednu kategorii. Jedná se o tyto nemovitosti:

1. obytný dům, výměra zastavěné plochy 15 x 10 m, 2 nadzemní podlaží, obytný dům je určen pro bydlení, jedná se o novostavbu, dům byl zkolaudován v roce 1992;
2. hospodářská budova, tvořící příslušenství k obytnému domu, výměra 83 m<sup>2</sup>;
3. garáž o výměře 40 m<sup>2</sup>;
4. zahrada o výměře 500 m<sup>2</sup>, cena půdy 8,30 Kč/m<sup>2</sup>;
5. bazén o výměře 35 m<sup>2</sup>, tvořící příslušenství k obytnému domu.

Na základě usnesení soudu ve věci dědického řízení nabyt pan Korčák dne 22. listopadu 2006:

6. stavbu k individuální rekreaci o výměře 35 m<sup>2</sup>, 3 nadzemní podlaží, koeficient 1,5 dle obecně závazné vyhlášky;
7. stavbu (hospodářská budova), která tvoří doplňkovou funkci k stavbě k individuální rekreaci, výměra 17 m<sup>2</sup>, koeficient 1,5 dle obecně závazné vyhlášky;
8. vodní plochu (nejedná se o rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb), 200 m<sup>2</sup>.

### **Daňové přiznání za rok 2007**

Výpočet je proveden v příloze 2. Daň z pozemků činila 32 Kč, daň ze staveb 562 Kč. Celková daňová povinnost v roce 2007 činila 594 Kč. Daň byla splatná ve výši 594 Kč nejpozději do 31. května 2007.

### **Daňové přiznání za rok 2008**

V roce 2008 skončilo osvobození obytného domu dle § 9 odst. 1 písm. g) zákona č. 338/1992 Sb. Pan Korčák neměl povinnost podat na rok 2008 daňové přiznání. Daňová povinnost mu bude vyměřena platebním výměrem, který mu bude zaslán do vlastních rukou. V důsledku této změny dojde k navýšení daňové povinnosti o 420 Kč. Celková daňová povinnost v tomto roce je 1 014 Kč. Daň bude splatná najednou, a to nejpozději do 2. června 2008.

### **Daňové přiznání za rok 2009**

V současné době řada obcí řeší otázku zavedení místního koeficientu. Tato problematika je plně na rozhodnutí obce, zda tuto možnost využije a zvýší daň z nemovitostí nacházejících v jejím katastrálním území či nikoli. Místní koeficient poprvé lze použít pro zdaňovací období 2009 na základě obecně závazné vyhlášky. V případě, že se obec rozhodne o zavedení tohoto koeficientu dle novely zákona o dani z nemovitostí, nebude zřejmě snadné se rozhodnout pro jeho konkrétní hodnotu.

Pokud obec nestanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient, vyplývá z tohoto příkladu, že celková daňová povinnost v roce 2009 bude stejná jako v roce 2008.

V příloze 3 jsou uvedeny situace, kdy obec využila možnost místního koeficientu ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Z tabulek je zřejmé, že čím vyšší koeficient obec použije, tím vyšší výnos z této daně získá. Např. při použití koeficientu 3, bude celková daňová povinnost v roce 2009 činit 2004 Kč a daň z nemovitostí bude splatná ke dni 1. června 2009.

## **3.3 Úvaha nad daní z nemovitostí a její perspektiva v České republice**

Za hlavní daně se považují ty, které lépe odráží platební schopnost (daň z přidané hodnoty). Majetkové daně, jejichž součástí je daň z nemovitostí, jsou chápány jako doplňkové daně a bývají předmětem návrhů na zrušení. Pro jejich zrušení lze nalézt oprávněné argumenty. Např. se jedná o tzv. dvojí a další zdanění. Uvedla bych příklad běžného občana, který platí daně v souvislosti s pořízováním bydlení. Nejdříve podléhá veškerý jeho příjem dani z příjmů fyzických osob. Pokud své peníze investuje, opět z výnosu platí daň z příjmů. Jakmile naspoří určitou částku, koupí si např. byt v osobním vlastnictví. Z bytu je občan povinen každoročně platit daň z nemovitostí. Jedná se tedy o další zdanění jednoho důchodu.

Další argument, který se týká zrušení daně z nemovitostí, je provázán s poplatníkem. Řada poplatníků nahlíží na daň z nemovitostí jako na problém spjatý s administrativou



a placením. Mnohdy neví, že výnos daně z nemovitostí, kterou uhradili na finančním úřadě, případně celý obci, na jejímž území se nemovitost nachází. Většinou netuší, že úhrada této daně jim přinese určitý užitek ve formě služeb poskytované obcemi. V souvislosti s administrativou a placením daně z nemovitostí bych uvedla svůj příklad. Dle mé první zkušenosti s vyplňováním daňového přiznání k dani z nemovitostí bez znalostí zákona o dani z nemovitostí jsem získala dojem složitého a nepřehledného formuláře daňového přiznání. Z mého pohledu jako daňového poplatníka jsem byla přesvědčena, že vyplnění přiznání např. u běžného rodinného domu je představováno vyššími náklady (tiskopis, pracnost vyplnění, hledání místních sazeb na obci, placení relativně nízkých částek). Vyplnit daňové přiznání správně bez pomoci pracovníka finančního úřadu jsem považovala za velmi složité. Na druhé straně existují např. pokyny, zákon k dani z nemovitostí a po nastudování přiznání a popřípadě s pomocí pracovníků finančního úřadu není jeho vyplňování až tak náročné. Výhodou je, že přiznání se nemusí vyplňovat opakovaně až na určité výjimky a relativně nízká částka ve srovnání s neustálým zvyšováním cen zboží, služeb atd.

Důvody zachování daně z nemovitostí mohou být nejen ekonomické, ale i psychologické. Do určité míry je možné předpokládat, že subjekt platící daň z nemovitostí bude mít snahu nenechat svoji nemovitost chátrat, ale bude se snažit o její maximální využití.

V souvislosti s opodstatněním daně z nemovitostí je vhodné zmínit princip prospěchu. Úhrada daně z nemovitostí přinese vlastníkovu nemovitosti určitý užitek, neboť služby poskytované územními jednotkami zvyšují hodnotu nemovitosti. Např. pokud poplatník vlastní rodinný dům, tak za něho platí daň pro to, že k němu byla vybudována infrastruktura (chodník, kanalizace), před domem svítí pouliční osvětlení, policie by ho měla teoreticky ochránit atd. Poplatník daně z nemovitostí tak přispívá na služby, které v konečném důsledku zvyšují cenu nemovitostí na trhu. Myslím si, že je spravedlivé, aby se podílel výdaji na financování služeb, které vedou k uspokojování jeho potřeb a zájmů. Legislativní úprava daně z nemovitostí v České republice však tento princip ne zcela respektuje.

V současné době se řada lidí stěhuje do obcí a kolem mnohých obcí je nová výstavba zejména satelitního charakteru. Obce se tedy rozrůstají a mohou tím být diskriminovány, protože s budováním nových domů je spojena úhrada nákladů na novou obecní infrastrukturu. Pravděpodobně bude potřeba zajistit výstavbu nových silnic, osvětlení atd. Nastává zde problém, který se týká osvobození novostaveb od daně ze staveb. Toto osvobození je zakotveno v zákoně již dlouho. Řekla bych, že bylo chápáno jako dík státu za to, že si lidé vybudovali bydlení a nečekali na přidělení státního či družstevního bytu. Snahou bylo tedy podporovat výstavbu. Dnes snad už takto nikdo neuvažuje a ví, že nemůže čekat, že problém

bydlení mu vyřeší ostatní. Navrhuji zrušení osvobození novostaveb v § 9 odst. 1 písm. g) zákona č. 338/1992 Sb. Myslím si, že by obec měla mít z nových domů také nějaké příjmy. Obce mohou být diskriminovány i z hlediska určení koeficientu dle počtu obyvatel, kterým se násobí základní sazba daně z nemovitostí. Podmínkou pro přiřazení koeficientu je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. Myslím si, že by bylo vhodnější nahradit tuto podmínku rozhodným počtem obyvatel přihlášených k trvalému pobytu k určitému datu zdaňovacího období. Důvodem je, že sčítání lidu se uskutečňuje k určitému okamžiku po několika letech. Teoreticky tím dochází ke snížení příjmů obce.

Daň z nemovitostí přispívá k tvorbě zdrojů obcí. Výhodou je, že výnos daně z nemovitostí je dlouhodobě stabilní. Dle zákona o obcích může obec podnikat jako právnická osoba a tím získávat prostředky na úhradu svých výdajů, ale řada obcí nepodniká a potřebuje také nějakým způsobem hradit své výdaje. Poněvadž celý výnos daně z nemovitostí připadá obcím, snaží se obce v posledních letech, aby mohly více regulovat výši tohoto výnosu. Poslední novelou zákona o dani z nemovitostí došlo ke značnému zvýšení pravomocí obcí. Jedná se o osvobození zemědělských pozemků a zavedení místního koeficientu. V případě osvobození zemědělských pozemků zůstává dle mého názoru problémem, že poplatník musí uplatnit nárok na osvobození těchto pozemků v daňovém přiznání. Ten, kdo nebude dostatečně informován, nepřečte si obecně závaznou vyhlášku, by byl poškozen, neboť by si osvobození neuplatnil na finančním úřadě podáním daňového přiznání. Z důvodu efektivnosti by bylo vhodné v tomto případě zvážit osvobození od daně bez povinnosti podávat daňové přiznání. U místního koeficientu je dle mého názoru nedostatkem, že pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou tento koeficient, platí pro všechny nemovitosti na území celé obce, pokud správně chápu novelu zákona. Nebylo by špatné, kdyby tento koeficient mohl být stanoven pro jednotlivé části obce, případně pro jednotlivé nemovitosti. Např. dle mého názoru by obce mohly dát nejvyšší koeficient poplatníkům, kteří nechávají své pozemky pustnout, stavby chátrat atd. V případě, že obec stanoví místní koeficient a 15-leté osvobození novostaveb bude stále platné, potom dojde ke zvýšení daňové povinnosti jen u původních občanů a daň z nemovitostí lze považovat za nespravedlivou.

## Závěr

Svým charakterem patří daň z nemovitostí mezi daně přímé, majetkové. V české legislativě se nikde nehovoří o majetkových daních a není uzákoněno žádné dělení daní na nějaké specifické skupiny či druhy. Každá daň je tedy „daní svého druhu“ a každá je jednotlivě upravena zvláštním zákonem. To neznámá, že si nelze daně různě rozdělit, např. podle jejich charakteru. Je vyměřována a vybírána na základě vlastnického nebo uživatelského vztahu k pozemku nebo ke stavbě. Tato daňová oblast je upravena v České republice zákonem č. 338/1992 Sb. Cílem této práce bylo analyzovat historický a současný stav daně z nemovitostí a navrhnout změny daně z nemovitostí.

Daň z nemovitostí během historického vývoje prošla řadou změn. Byla ovlivněna postavením a úkoly státu, upevňováním peněžního hospodářství a filosofií vládních představitelů. Z nepravdělné příležitostné platby naturální povahy se stala tato daň platbou pravidelnou, povinnou, nenávratnou v peněžní podobě. S jejím vývojem souvisí i vývoj způsobu vybírání této daně. Z daňových pachtýřů a speciálních státních orgánů, případně bank se staly správcem daně finanční úřady, v obvodu jehož územní působnosti se nemovitosti nachází. Již v minulosti tato daň představovala významný zdroj.

Od roku 1993 bylo zdanění pozemků a staveb v České republice upraveno zavedením zákona č. 338/1992 Sb. Právní úprava daně z nemovitostí byla ovlivněna společenskými a politickými faktory, zkušenostmi z praxe a tudíž byla novelizována tak, aby vyhovovala požadavkům dané doby.

Ačkoli daň z nemovitostí v minulosti byla považována za důležitý zdroj, její postavení během vývoje sláblo a výsledkem je, že daň z nemovitostí ve srovnání s ostatními daněmi nyní představuje malou část zdrojů obcí. Snahou obcí v posledních letech bylo, aby mohly více regulovat výši výnosu daně z nemovitostí. Poslední novelou zákona č. 338/1992 Sb. došlo ke značnému zvýšení pravomocí obcí, avšak problémem zůstává vyložení zákona v určitých pasážích. Poněvadž převážná část změn novely je účinná od roku 2009, momentálně je toto téma velmi diskutabilní a její dopady budou známy především až v příštím roce či v letech následujících. Novela, která se dotýká starostů obcí, pracovníků na finančních úřadech, ministerstva financí a dalších odborníků a v neposlední řadě poplatníků přináší různé problémy. Řada obcí netuší, jakým způsobem naloží s jednotlivými změnami, zda si je uplatní v obecně závazných vyhláškách či nikoliv už v tomto roce. Jedná se o osvobození zemědělských pozemků a zavedení místního koeficientu.

Při rozhodování obce ohledně osvobození zemědělských pozemků bude záležet mimo jiné na charakteru obce. Např. obce, které mají 8 obytných domů a zbytek tvoří zemědělské pozemky, si pravděpodobně nebudou chtít uplatnit osvobození těchto pozemků. Přišly by o velkou část příjmů z těchto pozemků.

Další změnou je využití místního koeficientu. V důsledku tohoto koeficientu bude nutné vydat nové formuláře daňového přiznání. Řada obcí si s tímto koeficientem momentálně neumí poradit. Řeší otázku zavedení tohoto koeficientu a jakým způsobem se rozhodnout o jeho výši. Dále není řečeno, zda při použití místního koeficientu pro všechny nemovitosti na území České republiky musí obce tuto skutečnost nějakým způsobem odůvodnit. Neboť např. zvýšení nebo snížení koeficientu dle počtu obyvatel uvedené v obecně závazné vyhlášce pro jednotlivé části musí být odůvodněno.

Z hlediska mých návrhů bych doporučila např. zrušit osvobození u novostaveb uvedených v § 9 odst. 1 písm. g) zákona č. 338/1992 Sb. a změnit podmínku pro přiřazení koeficientu, kde rozhodný počet obyvatel je dle posledního sčítání lidu.

Výsledkem je zjištění, že prostřednictvím poslední novely se obcím zvýšily možnosti regulace daně z nemovitostí. Pokud obce mají dostatek finančních prostředků, získávají příjmy např. i z podnikání, nemusí se zabývat problematikou daně z nemovitostí. Na druhé straně obce, které bojují s nedostatkem peněz, vidí v této novele určitou možnost, jak mohou alespoň částečně ovlivnit výši daně a tím i příjmy rozpočtu. Myslím si, že použití místního koeficientu bude ze začátku věcí odvahy obcí a ochoty vysvětlovat tuto změnu. Pokud občané budou vědět, že výnos této daně putuje do obecního rozpočtu a bude využit pro rozvoj obce, neměl by být se zvýšením problém. V současné době je trendem postupný růst cen téměř na vše a obce by měly využívat možnosti pro zvýšení příjmů. Pokud obce daň nenavýší o místní koeficient, může se ministerstvo financí v budoucnu zeptat, jak je to s jejich potřebou, když nevyužívají šance získat další peníze. Mým názorem je zachovat daň z nemovitostí a zvýšit její výnos. Obce by měly rozhodovat o zavedení této daně, její výši a o způsobu hospodárného využití jejího výnosu. Současné znění zákona č. 338/1992 Sb. dává obcím větší rozhodovací pravomoce, kterých by měly využít ve svůj prospěch. V případě zrušení této daně nemohou občané očekávat, že před jejich domy bude vybudována infrastruktura, svítit pouliční osvětlení atd.

Závěrem lze konstatovat, že česká právní úprava daně z nemovitostí je postupně upravována, doplňována a novelizována. Snahou je, aby zákon č. 338/1992 Sb. vyhovoval nejen poplatníkům, ale i obcím a dalším subjektům.

## Seznam literatury

Knižní zdroje:

- [1] BRABEC, F. *Daně 2004*. vyd. Praha: ASPI, 2004. 892 s. ISBN 80-7357-024-6.
- [2] BRABEC, F. *Daně 2005*. vyd. Praha: ASPI, 2005. 916 s. ISBN 80-7357-097-3.
- [3] BRABEC, F. *Daně 2006*. vyd. Praha: ASPI, 2006. 962 s. ISBN 80-7357-166-8.
- [4] GRÚŇ, L. *Dane včera, dnes a zajtra*. vyd. Bratislava: EUROUNION, spol. s r. o., 2001. 314 s. ISBN 80-88984-28-9.
- [5] PEKOVÁ, J. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. vyd. Praha: Codex Bohemia, s. r. o., 1997. 160 s. ISBN 80-85963-41-8.
- [6] RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 385 s. ISBN 978-80-7179-563-6.
- [7] RYLOVÁ, Z., TUNKROVÁ, Z., ŠULC, I., KRŮČEK, Z. *Daňové zákony 2007*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s., 2006. 151 s. ISBN 80-251-1318-3.
- [8] RYLOVÁ, Z., TUNKROVÁ, Z., ŠULC, I., KRŮČEK, Z. *Daňové zákony 2008*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s., 2007. 183 s. ISBN 80-251-1318-3.
- [9] SVÁTKOVÁ, S. *Bakalářské minimum z daní*. vyd. Praha: TRIZONIA, 1994. 286 s. ISBN 80-85573-24-5.
- [10] ŠIROKÝ, J. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. 249 s. ISBN 80-7179-413-9.

Elektronické zdroje:

- [1] *Zákon o soustavě daní* [online]. WEDOS, a. s., 2008 [cit. 8. ledna 2008]. Dostupné na <<http://www.pravnik.cz/uplna-zneni/uz-19.html>>.
- [2] Parlamenet. *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb.* [online]. C. H. Beck, 2002 – 2007 [cit. 5. listopadu 2007]. Dostupné na <[http://abonent.lexdata.cz/lexdata/sb\\_free.nsf/c12571d20046a0b20000000000000000/c12571d20046a0b2c12566d4007438e1?OpenDocument](http://abonent.lexdata.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571d20046a0b20000000000000000/c12571d20046a0b2c12566d4007438e1?OpenDocument)>.
- [3] Kokorčený, M. *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění jednotlivých předpisů* [online]. Počítačová škola Bárta, spol. s r. o. [cit. 6. listopadu 2007]. Dostupné na <<http://www.pravnipredpisy.cz>>.
- [4] Trezziová, D. a kol. *Zdanění příjmů a majetku v České republice – výstup expertní skupiny* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2006 [cit. 5. února 2008]. Dostupné na

<[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/novelizace\\_dani\\_27413.html?year=2006](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/novelizace_dani_27413.html?year=2006)>.

- [5] Ministerstvo financí ČR. *Tisková informace k novele zákona o dani z nemovitostí, která bude předložena v rámci daňové reformy* [online]. [cit. 7. února 2008]. Dostupné na <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/tiskove\\_zpravy\\_31822.html?year=2007](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/tiskove_zpravy_31822.html?year=2007)>.
- [6] ČTK. *Obce a města většinou neplánují zvýšit daň z nemovitostí* [online]. Infobanka, 2008 [cit. 28. února 2008]. Dostupné na <<http://www.sreality.cz/finance/obce-a-mesta-vetsinou-neplanuji-zvysit-dan-z-nemovitosti-a2732>>.

## Seznam zkratk a symbolů

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
Kč	korun českých
Kčs	korun československých
m	metr
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
např.	například
n. l.	našeho letopočtu
popř.	popřípadě
př. n. l.	před naším letopočtem
r.	rok
Sb.	Sbírka
spol. s r. o.	společnost s ručeným omezením
stol.	století
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
%	procento
§	paragraf



## Seznam obrázků

Obr. 2.1: Příklad k § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb.....	15
---	----

## Seznam tabulek

Tab. 2.1: Sazby daně u zemědělských pozemků v %.....	17
Tab. 2.2: Sazby daně u ostatních pozemků v Kč/m <sup>2</sup> .....	18
Tab. 3.1: Příklad 1, první část, rok 2007. ....	30
Tab. 3.2: Příklad 1, druhá část, rok 2007.....	31
Tab. 3.3: Příklad 2, první část, rok 2007. ....	32
Tab. 3.4: Příklad 2, druhá část, rok 2007.....	32
Tab. 3.5: Příklad 2, první část, rok 2008. ....	33
Tab. 3.6: Příklad 2, druhá část, rok 2008.....	33

## **Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce**

Prohlašuji, že

- byl(a) jsem seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou (bakalářskou) práci užit (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové (bakalářské) práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové (bakalářské) práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové (bakalářské) práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užit dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užit své dílo – diplomovou (bakalářskou) práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. dubna 2008

.....*Jana Rajmanová*.....  
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:  
Puškinova 33, 682 01 Vyškov

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Sazba daně v roce 2007

Příloha č. 2 Příklad 3 v roce 2007

Příloha č. 3 Příklad 3 v roce 2009

Předmět daně ze staveb		Základní sazba v Kč/m <sup>2</sup>	Zvýšená sazba (další patro) § 11 odst. 2	Násobící koeficienty		
				Podle počtu obyvatel § 11 odst. 3 písm. a)	Koeficient § 11 odst. 3 písm. b)	NP, zóna I. CHKO § 11 odst. 4
Obytný dům		1	+ 0,75 Kč/m <sup>2*</sup>	x 0,3 - 5,0	-	-
Příslušenství k obytnému domu nad 16 m <sup>2</sup>		1	+ 0,75 Kč/m <sup>2*</sup>	x 0,3 - 5,0	-	-
Stavby a domy k individuální rekreaci		3	+ 0,75 Kč/m <sup>2*</sup>	-	x 1,5	x 2,0
Doplňkové stavby k rekreaci		1	+ 0,75 Kč/m <sup>2*</sup>	-	x 1,5	x 2,0
Garáže		4	+ 0,75 Kč/m <sup>2*</sup>	-	x 1,5	-
Stavby pro podnikatelskou činnost	Zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	1	+ 0,75 Kč/m <sup>2**</sup>	-	x 1,5	-
	průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	5	+ 0,75 Kč/m <sup>2**</sup>	-	x 1,5	-
	ostatní podnikání	10	+ 0,75 Kč/m <sup>2**</sup>	-	x 1,5	-
Ostatní stavby		3	+ 0,75 Kč/m <sup>2*</sup>	-	-	-

\* pokud zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje 2/3 zastavěné plochy

\*\* vždy

Zdroj: § 11 zákona č. 338/1992 Sb.

Předmět daně ze staveb		Základní sazba v Kč/m <sup>2</sup>	Koefficient § 10	Násobící koeficienty	
				Podle počtu obyvatel § 11 odst. 3 písm. a)	Koefficient § 11 ods. 3 písm. b)
Garáže		4	1,2	-	x 1,5
Stavby pro podnikatelskou činnost	Zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	1	1,2	-	x 1,5
	průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	5	1,2	-	x 1,5
	ostatní podnikání	10	1,2	-	x 1,5
Byty a ostatní samostatné nebytové prostory		1	1,2	x 0,3 - 5,0	-

Zdroj: § 11 zákona č. 338/1992 Sb.

	1. obytný dům	2. hospodářská budova	3. garáž	4. zahrada
Výměra v m <sup>2</sup>	150	83 - 16 = 67	40	500
Cena Kč/m <sup>2</sup>				8,3
Základ daně v Kč				500 x 8,3 = 4150
Základ daně v m <sup>2</sup>	150	67	40	
Sazba daně v %				0,75
Základní sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	1	1	4	
Nadzemní podlaží	1 x 0,75 = 0,75			
Koeficient dle počtu obyvatel	1,6	1,6		
Výsledná sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	(1 + 0,75) x 1,6 = 2,8	1 x 1,6 = 1,6	4	
Daň v Kč	150 x 2,8 = 420	67 x 1,6 = 108	40 x 4 = 160	4150 x 0,0075 = 31,125
Osvobození	§ 9 odst. 1 písm. g)			
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>160</b>	<b>32</b>

	5. bazén	6. stavba k individuální rekreaci	7. hospodářská budova k indiv. rekreaci	8. vod. plocha*
Výměra v m <sup>2</sup>	35 - 16 = 19	35	17	
Základ daně v m <sup>2</sup>	19	35	17	
Základní sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	1	3	1	
Nadzemní podlaží		2 x 0,75 = 1,5		
Koeficient dle počtu obyvatel	1,6			
Koeficient dle obecně závazné vyhl.		1,5	1,5	
Výsledná sazba daně v Kč/m <sup>2</sup>	1 x 1,6 = 1,6	(3 + 1,5) x 1,5 = 6,75	1 x 1,5 = 1,5	
Daň v Kč	19 x 1,6 = 31	35 x 6,75 = 237	17 x 1,5 = 26	
<b>Daňová povinnost v Kč</b>	<b>31</b>	<b>237</b>	<b>26</b>	

\* Tato vodní plocha není předmětem daně dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 338/1992 Sb.

		1. obytný dům		2. hospodářská budova		3. garáž		4. zahrada	
		Daňová povinnost v Kč		Daňová povinnost v Kč		Daňová povinnost v Kč		Daňová povinnost v Kč	
		2007	2009	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Daňová povinnost v Kč		0	420	108	108	160	160	32	32
Místní koeficient	2		840		216		320		64
	3		1 260		324		480		96
	4		1 680		432		640		128
	5		2 100		540		800		160

		5. bazén		6. stavba k indiv. rekreaci		7. hospodářská budova k indiv. rekreaci		Celková daňová povinnost	
		Daňová povinnost v Kč		Daňová povinnost v Kč		Daňová povinnost v Kč			
		2007	2009	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Daňová povinnost v Kč		105	105	237	237	26	26	668	1 088
Místní koeficient	2		210		474		52		1 336
	3		315		711		78		2 004
	4		420		948		104		2 672
	5		525		1 185		130		3 340



## **Resumé**

Předmětem této bakalářské práce je vývoj daně z nemovitostí. Zaměřila jsem se na daňovou problematiku, neboť daně jsou poměrně bolestivým tématem. V České republice dlouhodobě probíhají odborné i politické diskuse o potřebě, případně nutnosti změn systému zdanění příjmů a majetku. Daně v podstatě v moderním pojetí existují nepřetržitě od doby antického Řecka. Historicky spadá daň z nemovitostí mezi nejstarší daně.

První kapitola informuje o historii zdanění pozemků a staveb do roku 1993 ve světě a na území dnešní České republiky. Tato daň v průběhu historického vývoje prodělala řadu změn. Byla ovlivněna postavením a úkoly státu, upevňováním peněžního hospodářství a filosofií vládních představitelů. Druhá kapitola se věnuje dani z nemovitostí v letech 1993 – 2007 na území České republiky. Od 1. ledna 1993 byla zavedena zákonem České národní rady č. 338/1992 Sb. daň z nemovitostí. Od roku 1994 dosud byla 17 krát novelizována. Důvodem bylo, že právní úprava musela reagovat na společenské a politické požadavky. Některé změny byly poměrně rozsáhlé, o jiných novelách se dá říci, že byly pouhým upřesněním a vysvětlením problematiky. Kromě jednotlivých novel jsem se zabývala konstrukčními prvky daně z nemovitostí v roce 2007. Ve třetí kapitole jsem se zaměřila na novelu zákona o dani z nemovitostí platnou od 1. ledna 2008. Aktuální právní úprava této daně je doplněna o praktické výpočty a o úvahu nad touto daní.

Cílem bylo analyzovat historický a současný stav právní úpravy daně z nemovitostí v České republice a provést jeho komparaci na praktických příkladech v letech 2007 - 2009 a navrhnout změny daně z nemovitostí. Výsledkem je zjištění, že česká právní úprava daně z nemovitostí je postupně upravována, doplňována a novelizována. Dle mého názoru není úprava této daně poslední novelou příliš efektivní. Bylo by vhodné přemýšlet o konkrétních nedostatecích konstrukce daně z nemovitostí a o přípravě nové a moderní právní úpravy.

## **Abstract**

The subject of the bachelor work is development of the real estate tax. I targeted the tax problems because taxes are relatively painful theme. In the Czech Republic there are in progress expert and political discussions about the need, eventually the necessity to change the system of income and property assessment. Taxes constantly exist from the age of antique Greece. The real estate tax is one of the oldest ones in our history.

The first chapter informs about history of land and building taxation till 1993 in the world and in territory of today's Czech Republic. This tax changed during historical development. It was influenced by statehood, finance fixing and philosophy of representatives. The second chapter attends to real estate tax from 1993 to 2007 in territory of the Czech Republic. The Czech National Council (Collection of Law n.338/1992) enacted the real estate tax on 1st January 1993. It has been amended 17 times from 1994 till this time. The reason was that legal regulations had to respond to social and political requirements. Some changes were quite extensive, the other amendments of act just elaborated and explained the problems. Besides the particular novels I dealt with structural elements of the real estate tax in 2007. In the third chapter I targeted the amendment of act about the real estate tax effective from 1st January 2008. Actual legal regulations of this tax are completed by practical calculations and reflection of this tax.

The aim was to analyse historical and present status of the real estate law's legal regulations in the Czech Republic and to compare it with practical examples from 2007 to 2009 and then propose some changes. The outcome is that Czech legal regulations of the real estate tax are gradually altered, completed and amended. In my opinion the last regulations of this tax are not too effective. It would be better to think about concrete defects of the real estate tax and consider the preparation of new and modern legal regulations.